

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a v zmysle ust. Občianskeho zákonníka v platnom znení
(v ďalšom texte len ako „zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

Obec Malé Zálužie,

so sídlom: .Malé Zálužie č. 63, 951 24 Nové Sady
v jej mene oprávnený/á konať: Emília Strihová – starostka obce
IČO: 00656160, DIČ:2021090137
bankové spojenie: PRIMA Banka Slovensko., číslo účtu: 0812046004/5600
tel.: +421-37-7894061, fax: +421-37-7894061, e-mail: oumalezaluzie@gmail.com
(v ďalšom texte aj ako „prenajímateľ“)

a

Ľudmila Hunková,

so sídlom: Jarmočná 774/13, 949 01 Nitra
oprávnený/á konať: Ľudmila Hunková
IČO: 47 142 278
bankové spojenie: TATRA BANKA , číslo účtu : 2913977923/1100
zapísaná v Živnostenskom registri Obvodného úradu v Nitre č. ObU-NR-OZP1-2013/13840-2, č.
živnostenského registra 430-43309
tel.: +421-940-306649,
(v ďalšom texte aj ako „nájomca“)

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

Vlastníkom nehnuteľného majetku o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1, ktorý sa nachádza v Malom Záluží č. 68 a ktorý je zapísaný na LV č. 465 vedenom Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Nitra , pre katastrálne územie Malé Zálužie, nehnuteľnosť vedená ako stavba – budova so súpisným číslom 68 , stavba vybudovaná na pozemku vedenom pod parc. číslom 1, je prenajímateľ, t.j: Obec Malé Zálužie. so sídlom ul. Malé Zálužie č. 63, 951 24 Nové Sady, IČO: 00656160 .

Čl. III.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania časť vyššie uvedenej nehnuteľnosti:

a) Predajné priestory a skladové priestory o výmere podlahovej plochy 77 m², a nájomca sa zaväzuje za ich užívanie platiť nájomné (v ďalšom texte len **nebytové priestory**, resp. **predmet nájmu**).

Čl. IV.

Účel nájmu

Predmet nájmu uvedený v čl. III. bod a) bude užívaný nájomcom po celú dobu nájmu len ako maloobchodná predajňa potravín a drobného tovaru a na skladové účely. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účely dohodnuté v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú a upravujú predmet tejto zmluvy.

Čl. V. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to v trvaní od 01.05.2013 do 01.05.2014. Dňa 01.05.2013 vstúpi nájomca do skutočného užívania predmetu nájmu so všetkými právami a povinnosťami s tým spojenými.

Čl. VI. Nájomné

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na výške nájomného za užívanie predmetu nájmu nasledovne:

- predajné a skladové priestory o výmere podlahovej plochy 77 m² – 20,-€/m²/ročne s DPH, t.j. spolu 1 540 €/ročne s DPH, t.j. 130 €/mesačne s DPH;

Čl. VII. Cena za dodávané energie/médiá a za poskytované ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že v cene nájomného nie sú zahrnuté platby za dodávané energie/médiá a ostatné služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytových priestorov a ktoré pozostávajú z dodávky el. energie, plynu a vody (vrátane vodného a stočného). Nájomca sa prihlási k odberu u oprávnených subjektov na základe nájomnej zmluvy a platby budú uhrádzané osobitne.

Čl. VIII. Platobné podmienky - spôsob úhrady

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu platiť nájomné, a to v pravidelných mesačných platbách, vopred a vo výške dohodnutej v zmysle čl. VI. tejto zmluvy. V prípade, že nájomný vzťah so všetkými právami a povinnosťami s tým spojenými podľa tejto zmluvy vznikne v priebehu príslušného kalendárneho mesiaca, bude výška dohodnutých platieb predstavovať pomernú časť sumy uvedenej v tomto odseku tejto zmluvy a na stanovenie platobných podmienok sa primerane použijú ustanovenia tohto článku.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté platby v zmysle tejto zmluvy formou bezhotovostného prevodu zo svojho bankového účtu na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe vystavených faktúr zo strany prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky zmluvnými stranami dohodnuté platby v zmysle tejto zmluvy v lehote splatnosti, pričom si splní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté platby včas a riadne, pokiaľ bude fakturovaná suma pripísaná na bankový účet prenajímateľa, a to najneskôr v deň jej splatnosti.
4. Ak nájomca nevykoná úhradu dohodnutých platieb včas a riadne, je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení nájomcu na porušenie tejto jeho zmluvnej povinnosti do 30 dní odstúpiť od zmluvy. V takomto prípade prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody a ani za prípadný ušlý zisk nájomcu.

Čl. IX. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje na základe faktúry vystavenej zo strany prenajímateľa v deň podpísania tejto zmluvy previesť na účet prenajímateľa kauciu (zábezpeku) vo výške 1-mesačného nájomného s DPH, (t. j. 130 EUR), pričom sa zmluvné strany dohodli, že táto kaucia môže byť použitá za nasledovných podmienok:

- kauciu môže prenajímateľ použiť len na úhradu dlžného nájomného a vzniknutých škôd spôsobených na predmete nájmu nájomcom, alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých priestoroch a na zabezpečenie ďalších svojich oprávnených nárokov vyplývajúcich z tejto zmluvy po skončení nájomného vzťahu,
- v prípade riadne ukončeného nájomného vzťahu bude kaucia vrátená nájomcovi do 15 dní od odovzdania predmetu nájmu a po vysporiadaní všetkých pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

Čl. X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu riadne a včas v stave v akom sa nachádza a nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že je mu technický stav predmetu nájmu známy a preberá ho v takomto stave. Zmluvné strany sa dohodli, že stav predmetu nájmu bude v čase uzatvorenia tejto zmluvy pri ich odovzdaní a prevzatí do užívania bližšie špecifikovaný v tzv. Preberacom protokole, pri ukončení zmluvného vzťahu bude medzi zmluvnými stranami podpísaný tzv. odovzdávací protokol, v ktorom bude bližšie špecifikovaný stav predmetu nájmu v čase jeho vrátenia. Preberací protokol tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, a to počas celej doby trvania nájomného vzťahu.
3. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, bežné drobné opravy, náklady súvisiace s obvyklými udržiavacími prácami ako aj náklady na odstránenie škôd, ktoré vznikli v súvislosti s neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom a že bude predmet nájmu chrániť pred jeho poškodením, resp. zničením. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a ak je to potrebné tak bez súhlasu a stanovísk dotknutých príslušných orgánov. Pred začiatkom výkonu prípadných stavebných úprav je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa o vydanie súhlasu so stavebnými úpravami, pričom v žiadosti musí byť uvedený aj rozsah úprav stavebného charakteru, ich kvalita, množstvo, cena, technické zhodnotenie a termíny realizácie. Taktiež nemôže vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa svojvoľné zásahy do elektrických rozvodov, do rozvodov studenej vody, do sanitárnych zariadení a do rozvodov vykurovacích telies.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, resp. do faktického užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný dodržiavať všetky zákonné normy a predpisy v oblasti protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia, ochrany vôd a nakladania s odpadmi. Nájomca nesmie do nebytových priestorov, ktorých je nájomcom, vnášať ani v nich skladovať horľaviny, výbušniny a látky, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť, život a zdravie ľudí. Nájomca je povinný dodržiavať pri výkone svojej činnosti všetky predpisy o hygienicky nezávadnej prevádzke. V prípade vzniku škody spôsobenej nedodržaním niektorej zo zákonných povinností je nájomca v plnom rozsahu zodpovedný za škody spôsobené ním, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí ako aj na vykonávanie kontroly dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy. Zistené nedostatky spôsobené nebalým a neodborným zaobchádzaním alebo zničením zo strany

- nájomcu, jeho zamestnancami alebo inými osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch, odstraňuje prenajímateľ na náklady nájomcu.
10. V prípade, že budú v súvislosti s neplnením ktorejkoľvek povinnosti zo strany nájomcu vyplývajúcej z tejto zmluvy prenajímateľovi vyrúbené príslušným subjektom nejaké sankcie, nájomca sa zaväzuje nahradiť ich prenajímateľovi v plnej výške ako zmluvnými stranami dohodnutú zmluvnú pokutu. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
 11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu v zmysle platnej právnej úpravy.
 12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré si je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Nájomca berie na vedomie, že si poistenie majetku vneseného do prenajatých priestorov, proti poškodeniu, odcudzeniu, zničeniu alebo strate ako aj poistenie zodpovednosti z prevádzky svojej činnosti dojedná sám, na vlastné náklady.
 13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu svojej právnej subjektivity a jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré by mohli podstatným spôsobom ovplyvniť ich zmluvný vzťah.
 14. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu pri výmene kľúčov v prenajatých priestoroch 1 sadu vyhotovení kľúčov, ktorá bude uložená u prenajímateľa a ktorú bude môcť prenajímateľ použiť v prípade hrozby ohrozenia života a zdravia ľudí ako aj vzniku škody na majetku. O použití kľúčov je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.

Čl. XI.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - na základe písomnej vzájomnej dohody,
 - písomnou výpoveďou, a to aj bez uvedenia dôvodu,
 - písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.
2. Pre účely tejto zmluvy si zmluvné strany v prípade ukončenia zmluvy písomnou výpoveďou dohodli 1-mesačnú výpoveďnú dobu, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovede. V prípade nedodržania písomnej formy výpovede je takáto výpoveď neplatná.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. X. ods. 4 až 8 a v čl. VIII. ods. 3 tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a všetky dohodnuté platby spojené s nájmom. Na zabezpečenie týchto úhrad má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu, ktoré sa nachádzajú v prenajatých priestoroch, pričom kuplatneniu tohto práva dáva nájomca prenajímateľovi výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.
4. V prípade skončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať nebytové priestory do 24 hodín od skončenia zmluvného vzťahu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady a zodpovednosť nájomcu, k čomu nájomca dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.
5. V prípade, že nájomný vzťah bude skončený odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa a to z dôvodov uvedených v čl. XI. ods. 3 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený účtovať si zmluvnú pokutu vo výške 1-mesačnej úhrady nájomného s DPH (viď čl. VI. tejto zmluvy).

Čl. XII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dojednané inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

2. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu **Andreja Hlinku 1537/45 951 15 Mojmírovce**, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý druhá zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie najmenej trojdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“ „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil písomne novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností.
3. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení zachovaná, ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa písomne dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
4. Počas trvania platnosti zmluvy je túto možné meniť alebo dopĺňať len na základe písomných dodatkov k zmluve, ktoré sú akceptované oboma zmluvnými stranami. Dodatky musia byť riadne označené a očíslované.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, pre každú zo zmluvných strán v 1 (jednom) vyhotovení.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť 01.05.2013.
7. Obidve zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.

V Malom Záluží, dňa 25. apríla 2013

**OBEC
MALÉ ZÁLUŽIE
951 24**

Za nájomcu:
Ľudmila Hunková

Za prenajímateľa:
Emília Strihová, starostka obce