

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá doleuvedeného roka a dňa v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a znení neskorších zmien a doplnení medzi:

## **OBEC Nižný Tvarožec**

Sídlo: Nižný Tvarožec 34, 086 02 Gaboltov

IČO: 322440

Zastúpená: Danou Karnišovou, starostkou obce

Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko, č. ú. 3616592001/5600 ďalej ako

## **prenajímateľ**

a

## **Alena Revayová**

Sídlo: Bardejovská Zábava 1890/32, 085 01 Bardejov

IČO: 41232071

DIČ: 1073760721

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, č. ú. 0452933952/0900 ďalej ako

## **nájomca**

za týchto podmienok:

### **Článok I.**

#### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, objektu č. s. 35 nachádzajúci sa v obci Nižný Tvarožec v k. ú. obce Nižný Tvarožec, budova postavená na parcele č. KN 132/1, nehnuteľností zapísané katastrálnym úradom, Správa katastra Bardejov, na liste vlastníctva č. 416 (príloha č. 1 – List vlastníctva).
2. Prenajímateľ poskytuje do nájmu nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku a tento ich prijíma na účel – prevádzkovanie rozličného tovaru a pohostinstva.

Prenajímané nebytové priestory:

- pohostinstvo a k nemu ako príslušenstvo prisluchajúce priestory sklad, chodby, WC vo výmere 134 m<sup>2</sup>
- rozličný tovar a k nemu ako príslušenstvo prisluchajúce priestory sklad potravín, WC vo výmere 103 m<sup>2</sup>

S nebytovými priestormi sa prenájímajú aj pozemky, ktoré tvoria príslušenstvo k predmetnej budove podľa listu vlastníctva. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na tento účel. Porušenie tohto ustanovenia je pre prenájomcu dôvodom na odstúpenie od zmluvy o nájme.

## **Článok II. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 1. 6. 2011 do 31. 5. 2012.
2. Doba nájmu môže byť predĺžená len na základe písomnej dohody zmluvných strán uzatvorenej najneskôr ku dňu ukončenia nájmu. Pričom nájomca má prednostné právo na predĺženie nájmovej zmluvy, resp. na uzatvorenie novej nájmovej zmluvy s prenajímateľom.
3. Prenajímateľ a nájomca pritom musia preukázateľne zahájiť či vykonať úkony k tomuto smerujúce.

## **Článok III. Nájomné a úhrada za nájom**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách na odplatu za užívanie priestorov predmetu nájmu, ktorého suma bola dohodnutá vo výške 480,- € mesačne. /štyristoosemdesiat Eur/.
2. Odber elektrickej energie, odvoz TDO a raz ročne vývoz fekálií bude počas trvania nájmu hradit' nájomca. Vykurovanie priestorov zabezpečí prenajímateľ.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať nájomné v mesačných splátkach vopred za jeden mesiac, ktorého splatnosť uplynie najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa. Oznámenie o zmene účtu vykoná prenajímateľ písomnou formou.
4. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné v dohodnutom termíne a výške, zaplatí prenajímateľovi dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa splatnosti až do úplného zaplatenia.
5. Prenajímateľ môže len písomne okamžite zrušiť zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:
  - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou alebo v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
  - c) nájomca, alebo osoby ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
  - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 odst. 1 zákona č.116/1990 Zb.

## **Článok IV. Práva, povinnosti a záväzky obidvoch strán**

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi priestory v stave spôsobilom na okamžité užívanie podľa čl. I. tejto zmluvy na dohodnutý účel podľa preberacieho protokolu a v tom stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a na dohodnutý rozsah a účel podľa tejto zmluvy. Taktiež je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám. Nájomca je povinný hradit' sám a na

- vlastný účet opravy drobného charakteru, napr. výmena žiaroviek, oprava sanitárneho zariadenia, sklenných tabúl a iných škôd spôsobených nájomcom.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, ako aj znášať svoje náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu pričom akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  4. Nájomca je oprávnený dať prenajatý predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do prenájmu, alebo umožniť užívanie iným subjektom len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
  5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmenu svojej právnej subjektivity, rozsahu predmetu činnosti, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nerušený výkon práv a povinností spojený s predmetom nájmu.
  6. Akékoľvek prenajímateľom schválené stavebné úpravy, interiéry a exteriéry sa po skončení nájmu stávajú výlučným vlastníctvom prenajímateľa bez finančného nároku nájomcu na uplatnenie prípadného zhodnotenia.
  7. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propagujú nájomcu. Ak si takéto označenie vyžaduje súhlas miestnej samosprávy, potom nájomca je povinný takéto kroky zabezpečiť, ako aj znášať všetky poplatky.
  8. Nájomca sa zaväzuje si dať majetok vlastný alebo iných osôb umiestnených v prenajatých priestoroch na vlastný náklad poistiť, a to pre všetky prípady poistných udalostí.
  9. Pre prípad hrozby nebezpečenstva vzniku škody (napr. živelné pohromy, požiare, krádeže, havárie) má prenajímateľ právo kedykoľvek vstúpiť do prenajatých priestorov. Ďalej má prenajímateľ právo kedykoľvek vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly a údržby technických priestorov (kotolňa, rozvody elektriny, vody a plynu). O týchto vstupoch je však povinný vopred informovať nájomcu a vykonať písomný záznam (kedy bolo vstúpené do prenajatých priestorov a na aký dlhý čas, dôvod vstupu, zoznam osôb ktoré vstúpili do objektu) a tento vždy poskytnúť v jednom výtlačku pre nájomcu.
  10. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi súčinnosť pri realizácii požiadaviek štátneho orgánu požiarnej ochrany, najmä sprístupniť za týmto účelom prenajaté priestory.
  11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru v zmysle Zák. NR SR č. 314/2001 Z.z. a vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení.

## **Článok V** **Skončenie nájmu**

1. Nájom môže byť ukončený len v zmysle ustanovení podľa Čl. II. a III. tejto zmluvy alebo dohodou zmluvných strán.
2. Nájom môže byť ukončený aj bez udania dôvodu, zmluvné strany sa dohodli na 3- mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane, pričom pre účely doručovania platí adresa prenajímateľa a nájomcu uvedená v záhlaví tejto zmluvy. Akúkoľvek zmenu adresy a spojenia je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi pričom ak túto povinnosť nesplní, považuje sa písomnosť doručená na posledne známu adresu.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní.
4. Ak zo strany nájomcu nebude rešpektované okamžité zrušenie nájmu alebo výpoveď z nájmu, je prenajímateľ oprávnený vypratáť nebytový priestor. Nájomca súhlasí, aby prenajímateľ za uloženie vypratáných vecí účtoval skladné s prihliadnutím na povahu vecí, dĺžku a spôsob skladovania.

## **Článok VI**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomné nezrovnalosti riešiť zmierlivo.
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán jedine formou písomného dodatku.
3. Všetky ostatné právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou výslovne upravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a subsidiárne Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

## **Článok VII**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom zverejnenia podľa príslušného predpisu . Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch.
2. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, že vyjadruje ich slobodnú a skutočnú vôľu túto po prečítaní aj vlastnoručne podpisujú.