

Z M L U V A č. 6/2014
o nájme nebytových priestorov
(uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka SR a zák. č. 116/90 Zb.)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Obec Podolie**
Sídlo: 916 22 Podolie 566
IČO: 00311928
neplátca DPH

V mene ktorej koná: Mgr. Anna Čechvalová, starostka
a

nájomca : Pavol Táborský a spol.
Miesto podnikania: 922 01 Veľké Orvište 305

IČO 14104199
IČ DPH SK 1020351365
Číslo účtu: 2629231294/1100

Banka: Tatrabanka
IBAN SK32 1100 0000 0026 2923 1294

zapísaný v ŽR Okresného úradu Piešťany, (v prílohe č. 1 zmluvy)
Číslo živnostenského registra: 204-2566

uzavreli dnešného dňa túto nájomnú zmluvu:

Čl. 1. Predmet prenájmu

1.1 Prenajíateľ je vlastníkom nebytových priestorov a pozemkov v k.ú. Podolie v 1/1:

- stavby súpisné číslo 515 – obchodné priestory, postavené na p. č. 838/1
- parcela číslo 838/1, zastavaná plocha o výmere 201 m²
(doklady o vlastníctve sú priložené v prílohe č. 2)

1.2 Prenajíateľ prenájma a prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory :

- a) stavba súpisné číslo 515 – obchodné priestory o ploche 125 m², postavené na p. č. 838/1
 - b) parcela číslo 838/1, zastavaná plocha o výmere 201 m² (z toho je 125 m² stavba)
(stavba a pozemok sú označené na priloženom snímku z katastrálnej mapy – príloha č. 3 vyčiarkované
- stavba žltou farbou a zostávajúci pozemok zelenou farbou)
- Prístup k prenajatým nehnuteľnostiam je zabezpečený priamo z verejnej komunikácie.

1.3 Presný popis a stav prenajímaného objektu a pozemku pri odovzdaní do prenájmu je zaznamenaný (popisom a fotografiami) v prílohe č. 4 tejto zmluvy. Prenajímané nehnuteľnosti sa prenájimajú ako spôsobilé ku využitiu pre nižšie uvedený premet prenájmu.

Čl. 2. Účel prenájmu

2.1. Nájomca môže tieto prenajaté priestory využívať pre účely predajne potravín

v súlade so svojim predmetom podnikania zapísaným v živnostenskom liste číslo živn. reg. 204-2566 - Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti.

2.2. Nájomca môže dať prenajatý priestor podľa tejto zmluvy do prenájmu inej osobe len so súhlasom prenajímateľa.

Čl. 3. Výška nájomného a spôsob platenia

3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za všetky prenajaté priestory podľa časti 1.1 a 1.2 tejto zmluvy takto:

Celkové nájomné za 1 rok je spolu 3.125.- € (slovom Tri tisíc jednostodvadsaťpäť EUR).

Výpočet ročného nájomného bol vypočítaný z dohodnutého nájmu nebytových priestorov vo výške 25.- € za 1 m² na rok, zbytok pozemku sa považuje za obslužný priestor - prístupové cesty ku stavbe a sú súčasťou nájmu stavby.

3.2. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vo výške 1/12 ročného nájomného, t.j. 260,42 € na jeho účet v Dexia banka Slovensko, a.s., Nové Mesto nad Váhom číslo 5806138001/5600 vždy do 10. dňa príslušného mesiaca.

3.3. Vzhľadom na dohodu o investíciách, druhu a výške, do nehnuteľnosti sa nájomca a prenajímateľ dohodli, že písomne povolenú výšku investícií do prenajatej nehnuteľnosti podľa ods. 6.3. tejto zmluvy, si môže nájomca odpočítať z nájmu a teda po dobu odpočítavania investície z nájmu, nájom poukazovať na účet obce nemusí. Vždy ku koncu kalendárneho roka, však musí byť výška nájmu a odpočet investícií spoločne účastníkmi potvrdená.

3.4. S poukázaním na predchádzajúci ods. 3.3 a ods. 6.3. začne nájomca platiť nájom, alebo si ho odpočítavať ako investíciu z nájmu, od 1. septembra 2014.

3.5. Inflačná doložka:

Prenajímateľ môže jednostranne zmeniť ročný nájom pre nasledujúci rok, od termínu uzatvorenia nájomnej zmluvy (07. júla) v závislosti od oficiálne vyhlásenej ročnej inflácie pre SR za uplynulý rok. Toto oznámi písomne nájomcovi.

3.4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výšku nájmu spoločne prehodnotia vždy v poslednom štvrtroku piateho, desiateho a pätnásteho roku užívania. K prehodnoteniu vyzve v uvedenej lehote ktorýkoľvek účastník. V prípade, ak nájom nebude zodpovedať aktuálne výške nájomov všeobecne v takýchto prípadoch uzatváraných, môže prenajímateľ navrhnúť zmenu nájmu a nájomca takúto zmenu musí akceptovať.

Čl. 4. Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

4.1. Tento nájom sa uzatvára na dobu určitú a to 20 (dvadsať) rokov.

Začiatok prenájmu je 07.07.2014.

Ukončenie prenájmu je 07.07. 2034.

4.2. Platnosť tejto zmluvy, ako i prenájom v nej uvedený môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek dohodou.

4.3. Prenajímatelia i nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z taxatívne určených dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/90 Z.z. a to hlavne :

4.3.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
- e) nájomca robí stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa;

4.3.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.

4.4. V prípade výpovede podľa ods. 4.3. je výpovedná lehota pre prenajímateľa i nájomcu tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4.5. Vzhľadom na dĺžku nájmu, nájomca po podpise tejto zmluvy zabezpečí záznamom zápis svojho práva nájmu v zmysle tejto Zmluvy do katastra nehnuteľnosti na základe ustanovení § 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. Katastrálny zákon v znení neskorších predpisov, ako osoba s právom k Predmetu nájmu vyplývajúcim z tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi súhlas na všetky práve úkony na dosiahnutie vyššie uvedeného zápisu v katastri a zaväzuje sa poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť.

Čl. 5. Všeobecné ustanovenia

5.1. Náklady spojené s užívaním, obvyklým udržiavaním, bežnými opravami prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca.

Nákladmi spojenými s užívaním sa rozumie:

Platba za elektrickú energiu, plyn, vodu, platby za odvoz TKO, vývoz žumpy, telefón sú nákladmi nájomcu a platí si ich priamo na svoje meno.

Spotrebu elektrickej energie – nájomca v spolupráci s prenajímateľom prehlási odber elektriny s termínom od 07.07.2014 u dodávateľa elektriny na svoje meno.

5.2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete, kúrenia, rozvodov vody, odpadu, môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Všetky tieto stavebné úpravy si nájomca robí na svoje vlastné náklady, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

5.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľom vykonanie potrebných opráv, ktoré by mohli spôsobiť škodu na prenajatom majetku. Nájomca zároveň zodpovedá za škody, ktoré na prenajatých priestoroch vzniknú ich nesprávnym užívaním.

5.5. Prenajímateľ zároveň povoľuje nájomcovi zavedenie telefónnej linky s telefónom do prenajatých priestorov. Náklady na telefón znáša nájomca sám.

5.6. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa

zákonom č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom SR a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.

- 5.7. Prenajaté priestory - stavbu poisťuje prenajímateľ, zariadenie a tovar poisťuje nájomca. Nájomca je tiež povinný prenajatý pozemok udržiavať v dobrom estetickom stave (vonkajšie priestory zametať, čistiť od buriny, odhrňovať sneh, zeleň zalievať ...).

Čl. 6. Ostatné dojednania

- 6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, vzhľadom na návrh nájomcu o prispôsobenie si predmetu nájmu podľa vlastných potrieb, že prenajímateľ povoľuje nájomcovi upraviť prenajatú nehnuteľnosť. Náklady s úpravou znáša výlučne nájomca. V prípade, ak bude k úpravám potrebné ohlásenie, či povolenie v rámci Stavebného zákona, toto si nájomca vybaví sám a na svoje meno. Prípravu priestorov k úprave, čiže ich vypratanie, odstránenie nepotrebných častí a ďalšie práce, na ktoré nie je potrebné ohlásenie, či stavebné povolenie, dovoľuje prenajímateľ robiť nájomcovi už po nadobudnutí platnosti tejto zmluvy.
- 6.2. Spôsob, vzhľad a výšku investície úprav si písomne prenajímateľ a nájomca odsúhlasia a tento doklad bude následne priložený ku tejto zmluve. Bez odsúhlasenia spôsobu a ceny úprav, nájomca tieto nemôže vykonávať. Výšku ceny nad dohodnutú hranicu bude znášať výlučne nájomca.
- 6.3. Predpokladaná dohodnutá výška investície nájomcu do úprav prenajatej nehnuteľnosti bude do 40 000.- €, slovom Štyridsať tisíc EUR s DPH.
- 6.4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že dohodnutú výšku investície si bude účtovne i daňovo odpisovať nájomca. Prenajímateľ vyhlasuje, že výšku investície do prenajatej nehnuteľnosti odpisovať nebude.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo prednostnej kúpy na odkúpenie Predmetu nájmu v prípade, že prenajímateľ sa v budúcnosti rozhodne predmetný pozemok predat'. V prípade, ak prenajímateľ bude chcieť predat' alebo iným spôsobom previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu na akúkoľvek tretiu osobu, je povinný predmet nájmu ponúknuť na predaj najskôr nájomcovi, a to minimálne za cenu, ktorá bude určená znaleckým posudkom v zmysle platných právnych predpisov v čase predaja alebo za cenu, ktorá vyjde z verejnej súťaže vyhlásenej k predaju predmetu zmluvy.
- 6.6. Nájomca je povinný na prenajatých stavbách, hlavne na jeseň a v období padania listov, čistiť riny po obvode stavby tak aby sa neupchali.
- 6.7. Nájomca je povinný starať sa o pravidelný vývoz žumpy.
- 6.8. Prenajímateľ si od obce vyzdvihne smetné nádoby na komunálny odpad. Vývoz smetných nádob sa uskutočňuje vždy v párny týždeň v pondelok.
- 6.9. V prípade omeškania sa nájomcu s platením nájmu je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi dohodnutý ročný úrok z omeškania vo výške 15% z nezaplatenej sumy.
- 6.10. V prípade, ak z viny prenajímateľa nemôže nájomca prenajaté priestory užívať celkom, alebo z časti v súlade s touto zmluvou, nemusí nájomca za toto obdobie celkom, alebo z časti, podľa rozsahu obmedzenia, platiť prenajímateľovi dohodnutý nájom.
- 6.11. Ak niektorý z účastníkov, bez dohody, jednostranne odstúpi od tejto zmluvy a ukončí tento predčasne tento nájom, je povinný druhému účastníkovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške jednej polovice dohodnutého ročného nájmu podľa tejto zmluvy.

Čl. 7. Záverečné ustanovenia

7.1 S týmto nájmom a touto zmluvou súhlasilo Obecné zastupiteľstvo v Podolí dňa 07.07.2014 svojím uznesením číslo 20/2014.

7.2 V prípade, ak ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo nevykonateľným, nemá tento fakt vplyv na zvyšné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré zostávajú v úplnej platnosti.

Zmluvné strany sa budú v dobrej viere usilovať, aby úplne alebo čiastočne neplatné ustanovenie nahradili platným, ktoré by sa svojim hospodárskym obsahom najviac približovalo neplatnému ustanoveniu, pričom toto nahradenie sa vykoná v súlade s ich spoločným úmyslom, ktorý je vyjadrený v tejto zmluve.

Všetky ustanovenia tejto zmluvy treba vykladať tak, aby nimi sledované hospodárske ciele boli a ostali v čo najvyššej možnej miere účinné.

7.2 Táto zmluva bola vyhotovená na piatich stranách v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých každý účastník obdrží jeden.

Zmluva má prílohy:

- č. 1 – kópia výpisu zo živnostenského registra na nájomcu
- č. 2 – kópie dokladov o vlastníctve stavby a pozemku prenajímateľa
- č. 3 – kópia snímku z pozemkovej mapy na prenajatý pozemok a stavbu s farebným zakreslením prenajatých priestorov
- č. 4 – odpis stavu elektromeru a plynomeru k 07.07.2014
- č. 5 - uznesenie OZ Podolie č. 20/2014 zo 7.7.2014

7.3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán.

7.5. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi účastníkmi a je účinná odo dňa jej zverejnenia na webovej stránke obce Podolie.

7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pozorne prečítali, porozumeli jej, a na znak toho, že vyjadruje ich vôľu ju slobodne vlastnoručne podpísali.

V Podolí, dňa 07. júl 2014



Čechvalová

Prenajímateľ:
Mgr. Anna Čechvalová
starostka obce Podolie

Pavol TÁBORSKÝ a spol.
922 01 Veľké Orvište 305
IČO: 14 104 199
IČ DPH: SK1020351365

Táborský

Nájomca:
Pavol Táborský