

ZMLUVA č. 1/2016

o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov uzavretá medzi:

Prenajímateľom: **Obec Jamník**
Jamník č. 192, 033 01 Liptovský Hrádok
IČO: 00315290
DIČ: 2020581409
Zast.: Ing. Dušanom Špankom, starostom obce

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Liptovský Mikuláš
IBAN:

/ďalej len "prenajímateľ"/

a

Nájomcom: Michal Miartan
Jamník 75, 033 01 Liptovský Hrádok
IČO: 50 137 247
DIČ: 1121295670
Podnikateľ zapísaný v živn. registri Okresného úradu Liptovský Mikuláš,

číslo živnostenského registra 540-19590

Bankové spojenie:
IBAN:

/ďalej len "nájomca"/

Čl. I.

Prehlásenie prenajímateľa

1.1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom stavby Pohostinstva súpisné číslo 202 postavenej na pozemku PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape parcelné číslo KN 465/2, o výmere 197 m², Zastavané plochy a nádvoría, s vonkajšími úpravami a to vodovodnou prípojkou, kanalizačnou prípojkou, elektrickou prípojkou, spevnenými plochami a vonkajšími schodmi, k. ú. Jamník, nehnuteľnosť zapísaná na LV číslo 341 vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Liptovský Mikuláš.

Čl. II.

Predmet nájmu

2.1. Predmetom nájmu je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi na užívanie nebytové priestory budovy pohostinstva vo vlastníctve obce nachádzajúce sa na prízemí domu, súpisné číslo 202, zapísané na LV č. 341, v k. ú. Jamník o celkovej výmere 80 m² spolu s hygienickým zariadením, so skladom nachádzajúcim sa na prízemí o výmere 20 m², a terasou nachádzajúcou sa na ľavej strane pred stavbou pohostinstva o výmere 26 m², pričom pôdorys týchto nebytových priestorov je uvedený v Prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy a hnutelných vecí, ktorých umiestnenie a počty kusov sú uvedené v Prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a záväzok nájomcu platiť za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné a užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

Čl. III. Účel nájmu

3.1. Účelom nájmu je prenechanie predmetu nájmu do jeho užívania nájomcovi za účelom poskytovania pohostinskej činnosti, predaja na priamu konzumáciu alko a nealko nápojov, obchodnej činnosť v rozsahu voľných živností nájomcu v rozsahu jeho Osvedčenia o živnostenskom oprávnení.

3.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel.

3.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je podľa stavebno-technického určenia spôsobilý na dohodnutý účel nájmu.

3.4. Táto zmluva je v súlade s Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Jamník č. 1/1/2016 zo dňa 13.01.2016.

Čl. IV.

Doba nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 08. 02. 2016 do 30. 4. 2019.

Čl. V.

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

5.1. Zmluvné strany sa dohodli s ohľadom na účel nájmu na mesačnom nájomnom vo výške 151,- Eur /slovom: stopäťdesiatjeden eur /.

5.2. Mesačné nájomné sa platí vopred najneskôr do 10. dňa predchádzajúceho mesiaca a to podľa špecifikácie platieb k nájomnej zmluve ktorý slúži ako daňový doklad a je prílohou č. 4 k nájomnej zmluve.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca bude v omeškaní s úhradou mesačného nájomného, resp. ďalších platieb podľa čl. VI. tejto zmluvy, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5.4. Nájomné a prípadná zmluvná pokuta sa platí na účet prenajímateľa, resp. v hotovosti do pokladne Obce Jamník.

5.5. Dohodnuté mesačné nájomné má právo prenajímateľ zvýšiť o mieru ročnej inflácie na základe oznámenia Štatistického úradu Slovenskej republiky.

5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za časť mesiaca február 2016 je splatné spolu s nájomným za mesiac marec 2016, t.j. do 10. 02. 2016.

Čl. VI.

Poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

6.1. S užívaním predmetu nájmu je spojené aj odvedenie a čistenie odpadových vôd. Úhradu za odvedenie a čistenie odpadových vôd prenajímateľ uhradí na základe vystavenej faktúry jedenkrát ročne. Cena za odvedenie a čistenie odpadových vôd bude fakturovaná podľa platného sadzobníka cien obce Jamník.

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

7.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania na základe osobitného Preberacieho protokolu a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, nájomca sa zaväzuje predmet nájmu na svoje náklady udržiavať, pokiaľ nie je ďalej ustanovené inak.

7.2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať v súlade s touto zmluvou.

7.3. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; za týmto účelom je prenájomca oprávnený vstupovať do predmetu nájmu za účasti nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil nájomcu neprimeraným spôsobom.

7.4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu.

7.5. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je poistený pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou pohromou a zaväzuje sa zabezpečiť poistný vzťah po celú dobu nájmu. Poistenie zariadenia predmetu nájmu je povinnosťou nájomcu.

Čl. VIII

Práva a povinnosti nájomcu

8.1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

8.2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenájomca nevykoná na predmete nájmu žiadne zmeny.

8.3. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a ich udržiavanie za podmienky, že prenájomca splní podmienky uvedené v bode 8.7.

8.4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

8.5. Zmeny, ktoré vykonal nájomca v predmete nájmu so súhlasom prenájomca, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.

8.6. Nájomca má právo vykonať v predmete nájmu drobné opravy, maľovanie a všetky nutné úpravy v súlade s hygienickými predpismi. Nájomca nemá voči prenájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8.7. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má vykonať prenájomca; prenájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy v lehote dohodnutej obidvoma zmluvnými stranami.

8.8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.

8.9. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do rozvodov elektrickej energie, do rozvodov vody a do kanalizácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.

8.10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky poplatky vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu na jeho účel podľa tejto zmluvy bude na základe dohody zmluvných strán uhrádzať nájomca.

Čl. IX.

Ďalšie dojednania

9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné stavebné úpravy súvisiace s predmetom podnikania si hradí nájomca sám.

9.2. Na stavebné úpravy vykonané po obojstrannej dohode prenajímateľa a nájomcu, uhradí nájomca 50% z celkových preinvestovaných nákladov, ktoré budú odpočítané z celkovej ceny nájmu na stanovené obdobie a po ukončení doby nájmu budú tvoriť odpočítateľnú položku z nájmu v celkovej sume cca 2 000,- Eur. Sumu cca 2 000,- Eur zaplatí nájomca prenajímateľovi vo forme zálohy na základe výzvy prenajímateľa do 14 dní od jej doručenia.

9.3 Prenajímateľ sa zaväzuje v deň odovzdania predmetu nájmu tento mu odovzdať na dohovorené užívanie a v tomto stave predmet nájmu na svoje náklady udržiavať, pokiaľ nie je ďalej uvedené inak. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca je povinný uhrádzať náklady s povinným udržiavaním.

9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu protokol, v ktorom uvedú najmä stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania, stav elektromeru, plynomeru a vodomeru, iné skutočnosti ktorých uvedenie požaduje niektorá zo zmluvných strán, dátum a miesto spísania zápisu a podpisy zmluvných strán. Po podpise Protokolu odovzdá prenajímateľ nájomcovi fyzicky kľúče.

9.5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá predmet nájmu po skončení nájmu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený:

- a) vstupovať do priestorov nájmu a použiť za tým účelom primerané prostriedky /vrátane odstránenia prekážok/
- b) prerušiť, alebo zariadiť prerušenie dodávky elektrickej energie na predmet nájmu,
- c) vystahovať z predmetu nájmu nájomcu,
- d) zamedziť nájomcovi a všetkým ďalším osobám ďalší prístup do priestorov predmetu nájmu a vymeniť /tam kde je to potrebné / doterajšie zámky za svoje,
- e) uložiť u tretej osoby na účet nájomcu hnutelné veci nachádzajúce sa v priestoroch predmetu nájmu, alebo urobiť iné opatrenia primerané okolnostiam na uchovanie týchto hnutelných vecí
- f) urobiť primerané opatrenia na predaj tých hnutelných vecí nachádzajúcich sa v priestoroch predmetu nájmu, ktoré podliehajú rýchlej skaze, alebo s uchovaním ktorých sú spojené neprimerané náklady a pokiaľ je možné, nájomcu o zamýšľanom predaji upovedomiť,
- g) ponechať si z výťažku predaja uvedeného pod písm. f/ sumu, zodpovedajúcu primeraným nákladom spojeným s výkonom oprávnení uvedených pod písm. a/ až f/.
- h) vykonávať v priestoroch predmetu nájmu zmeny, vrátane zmien, v dôsledku ktorých sa priestory predmetu nájmu stanú dočasne neschopné užívania.

Na zabezpečenie výkonu svojich oprávnení uvedených v písm. a/ až f/ a h/ je prenajímateľ oprávnený použiť vhodné tretie osoby.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky vzniknuté náklady tým, že nájomca nesplnil riadne a včas povinnosti uvedené v bode 9.5. tejto zmluvy.

9.6. Nájomca sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory po skončení nájmu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy v lehote do piatich dní. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu Protokol, ktorý bude mať náležitosti uvedené v bode 9.3..

Čl. X.

Skončenie nájmu

10.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomný vzťah vyplývajúci z tejto zmluvy možno vypovedať v trojmesačnej lehote, pričom táto začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď musí byť písomná.

10.2. Tento nájomný vzťah možno skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.

10.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak:

- nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- nájomca o viac ako 15 dní mešká s platením nájomného a platieb podľa čl. V. tejto zmluvy
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia nájomcovi.

10.4. V prípade skončenia nájmu sú zmluvné strany povinné do 10 dní vysporiadať všetky záväzky z tejto zmluvy, pokiaľ písomná dohoda uzavretá pre tento účel nestanoví inak, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu, kde platí lehota dohodnutá v bode 9.6.

Čl. XI.

Zánik nájmu

11.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom zaniká:

- zánikom predmetu nájmu
- zánikom nájomcu, pokiaľ jeho prípadný právny nástupca nepristúpi do 30 dní do tohto nájomného vzťahu.

Čl. XII.

Záverečné ustanovenia

12.1. Táto zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach, prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

12.2. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

12.3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné prejavy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy osobne a/alebo prostredníctvom pošty ako doporučenú listovú zásielku a/alebo prostredníctvom kuriérskej služby; tým nie je vylúčené osobné prevzatie písomnosti podľa tejto Zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Pre prípad, že zásielku nie je možné doručiť na uvedenú adresu, pre účely tejto zmluvy sa považuje písomnosť za riadne doručенú na tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky. Ak si adresát známy na uvedenej adrese nevyzdvihne zásielku uloženú na pošte v lehote troch dní, považuje sa zásielka za doručенú dňom uloženia na pošte.

12.4. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy mali stať celkom alebo sčasti neúčinnými alebo neuskutočiteľnými, alebo ak zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá účinnosť zostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo neuskutočiteľného platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá hospodárskemu zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, ktoré by bývalo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dohodnuté, keby na túto záležitosť účastníci zmluvy už skôr pamätali.

12.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

12.6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli a na prejav súhlasu s jej obsahom a svojej vážnej a slobodnej vôle ju vlastnoručne podpisujú.

V Jamníku, 8. februára 2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

Signed

Signed

.....
Ing. Dušan Španko

.....
Michal Miartan