

14/3/2013

## Zmluva č. 5/2013

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. a o nájme a podnájme nebytových priestorov.

### Čl. I Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ: Obec Čierne nad Topľou**  
Sídlo: Čierne nad Topľou 232, 094 34  
- zastúpený: Mgr. Štefan Straka, starosta obce  
IČO: 332313  
DIČ: 2020640930

- 2. Nájomca: Oráč Štefan , ECHO – elektro , chladiarenstvo, opravy**  
Adresa: Čierne nad Topľou 28  
IČO: 40996158  
DIČ: 1022380546

- 3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.**

### Čl. II Predmet nájmu nebytových priestorov

- 1. Prenajíateľ sa zaväzuje na základe tejto zmluvy prenajať nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v budove šatne TJ Obec Čierne nad Topľou s. č. 213 postavené na parc. KN č. 557.**
- 2. Predmetom nájmu je nebytový priestor a zariadenie nachádzajúce sa na prízemí tejto budovy, t.j. pohostinstvo 68 m<sup>2</sup>, sklad – 32 m<sup>2</sup> a sociálne zariadenie – 15 m<sup>2</sup>. Spolu nebytové priestory 115 m<sup>2</sup>.**
- 3. Pôdorysné vymedzenie prenajatých priestorov je vymedzené v prílohe tejto zmluvy.**
- 4. Vlastníctvo k tejto nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto zmluvy preukázal prenajíateľ LV č. 492 okres Vranov nad Topľou, Obec Čierne nad Topľou, kat. úz. Čierne nad Topľou.**

### Čl. III Účel nájmu

- 1. Prenajatý nebytový priestor sa bude využívať na:**  
- len na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti nájomcu a na dohodnutý účel: prevádzkovanie pohostinstva

### Čl. IV Výška, splatnosť nájmného a spôsob jeho platenia

- 1. Výška nájmného bola stanovená na základe rozhodnutia OZ na riadnom zasadnutí dňa 28.9.2012 vo výške 6,64 € za m<sup>2</sup>, pričom v cene nie je zahrnutá úhrada tepla.**
- 2. Nájomné za predmet nájmu štvrtročne činí 190,90 € (slovom stodeväťdesiat eur deväťdesiatcentov x 4), t.j. ročne 763,60 €.**
- 3. Prenajíateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájmného o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok vždy od prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka.**

4. Spotrebu plynu a elektrickej energie, odčítanú z meračov na to určených, uhradí nájomca podľa množstva odobratej elektrickej energie a množstva odobratého plynu prenajímateľovi, a to na základe vystavenia faktúry prenajímateľom podľa platného cenníka SPP a VSE. Prípadný nedoplatok za dodávku energií je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi, zároveň je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi prípadný preplatok za dodávku energií do 1 mesiaca od dňa doručenia príslušného vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zriadiť podružný merač elektrickej energie a plynu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nebytové priestory a zálohové platby za dodávku energií budú vyhotovené štvrtročne vopred, najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca prenajímateľom.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby ukončenia nájmu prenajatého priestoru.
7. Zmluvne strany sa dohodli, že nájomné a zálohy za odber energií bude platiť nájomca v dohodnutej výške k rukám prenajímateľa na základe vystavenej faktúry prenajímateľom do 15. dňa v mesiaci a to v predstihu 1 mesiac.
8. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť preddavok nájomné na 3 mesiace vopred pre potreby zábezpeky prenajímateľa. Po ukončení nájmu sa táto suma vráti nájomcovi, a to do 15. dní od ukončenia nájmu.

#### Čl. V

##### Služby poskytované s nájmom nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na zálohových platbách za služby, ktoré sú spojené s užívaním predmetu nájmu – vývoz TKO a odpadových vôd - zabezpečuje obec a poistné na budove, a to v dohodnutej výške 6,64 € poistné, 11,62 € vývoz TKO, elektrická energia ročne preddavkovo v sume 600 €. Celkové služby ročne činia 618,26 €, (štvrtročne  $618,26 \text{ €} / 4 = 2 \times 154,56, 2 \times 154,57 \text{ €}$ ).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný nedoplatok alebo preplatok zistený vyúčtovaním preddavkov podľa tejto zmluvy je splatný do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

#### Čl. VI

##### Spoločné ustanovenie o nájmom

Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru štvrtročne činí 190,90 € nájomné, 154,56 € vývoz TKO a energia. Spolu štvrtročne  $2 \times 345,46 \text{ €}, 2 \times 345,47 \text{ €}$ . Omeškanie s úhradou nájomného a služieb ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu po dobu viac ako 10 dní sa považuje za porušenie tejto zmluvy podstatným spôsobom

#### Čl. VII

##### Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov, pričom nájom začína dňom 1.3.2013. Po uplynutí tejto doby má nájomca prednostné právo na predĺženie nájmu na dobu neurčitú.

#### Čl. VIII

##### Ukončenie zmluvy

1. Nájom zaniká písomnou výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
  - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
  - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
  - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak,
4. Pri písomnej výpovedi je výpovedná lehota 3 mesiace. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpovedná lehota sa nevzťahuje na odsek 3 článku VIII tejto zmluvy, kedy sa nájom končí s okamžitou platnosťou.

## **Čl. IX**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a súvisiacich nákladov v zmysle dohody oboch strán. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný vybaviť nebytový priestor samostatným elektromerom a plynomerom. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť čistenie a údržbu chodníka pred nebytovým priestorom v rozsahu stanovenom vo VZN č. 4/2008 zo dňa 23.6.2008 Obce Čierne nad Topľou.

## **Čl. X**

### **Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu a prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu opravy vykonať.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií (s výnimkou ich výmeny), sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
7. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do 1 mesiaca po skončení vypratáť predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca.
9. Prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a platieb za spotrebu energií.
10. Nájomca umožní po vzájomnej dohode zmluvných strán, užívanie predmetu nájmu prenajímateľovi, výlučne pre potreby obce Čierne nad Topľou, tak aby sa nenarušil chod podnikateľskej činnosti nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje že po dobu užívania predmetu nájmu prenajímateľom nebude požadovať úhradu nájmu a energií od nájomcu to znamená že táto suma bude odpočítaná nájomcovi z nájmu.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje že po podpísaní tejto zmluvy odovzdá nájomcovi kľúče od predmetu nájmu.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou.

13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať a prevádzkovať v súlade s touto zmluvou.
14. Nájomca nesmie bez súhlasu robiť žiadne úpravy v objekte.
15. Zákaz prenájmu tretej osobe.

## Čl. XI Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z toho dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
3. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
  - a) Pôdorysné zameranie - náčrt umiestnenia prenajímaných priestorov.
  - b) Zápisnica o stave v akom sa predmet nájmu nachádza a tiež zoznam a stav zariadenia ktoré sa v predmete nájmu nachádza v čase odovzdania.
  - c) Fotodokumentácia priestorov a zariadenia v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.
4. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na zmluvu vlastnoručne podpísali.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 1.3.2013.

V Čiernom nad Topľou, dňa 28.07.2013

prenajímateľ:

nájomca: