

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 5/2012.

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:	Obec Podhorie
Sídlo:	Podhorie 50, 013 18 Lietava
Štatutárny orgán:	Rudolf Martinka, starosta
IČO:	00 321 559
DIČ:	2020637091
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s. ,regionálna pobočka Žilina
Číslo účtu:	0270944001/5600

Nájomca:	Michal Melišík
Sídlo:	Podhorie č. 124, 01318 Lietava
Štatutárny orgán:	
IČO:	46 155 783
DIČ:	1080726977
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa
číslo účtu:	042 337 4733/0900

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, stavby Kultúrny dom so súpisným číslom 50, zapísanej na LV č. 1 pre k. ú. Podhorie, obec Podhorie, okres Žilina na parcele č. 1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v kultúrnom dome a to konkrétne:
 - a. spoločenská sála s vestibulom ,
 - b. balkón,
 - c. šatňa ,
 - d. sklad pri kotolni ,
 - e. bufet ,
 - f. kuchyňa,
 - g. sklad pri kuchyni ,
 - h. schodište,
 - i. sociálne zariadenie (WC),
 - j. javisko,
 - k. priestor pod javiskom
 - l. WC pri javisku

(ďalej spolu len: „Predmet nájmu“)

3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude nájomcovi v rozsahu potrebnom pre užívanie Predmetu nájmu zabezpečovať aj služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a to konkrétne: dodávku elektrickej energie, vody a plynu. Cena za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu nie je zahrnutá v Nájme za Predmet nájmu.
4. Nájomca podpísaním preberacieho protokolu potvrdil prevzatie Predmetu nájmu s vybavením a príslušenstvom od prenajímateľa a zároveň potvrdil, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Preberací protokol tvorí prílohu č. 3 k tejto zmluve.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v článku II. bod 2/ tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za účelom organizovania školení, kurzov, spoločenských, kultúrnych, zábavných podujatí a celoročné užívanie na pohostinskú a stravovaciu činnosť.
2. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov, s účinnosťou od 01. 05. 2012.

Článok IV. Nájomné a energie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné Predmetu nájmu 400 € mesačne.
2. Nájomné je splatné jeden mesiac vopred vždy najneskôr k 20. dňu bežného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. V tento deň musí byť nájomné už pripísané na účte prenajímateľa, inak je nájomca v omeškaní s platením nájomného.
3. Výpočtový list – stanovenie výšky nájomného tvorí súčasť tejto nájomnej zmluvy.
4. Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, môže prenajímateľ účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za spotrebu elektrickej energie, spotrebu vody a spotrebu plynu v nebytových priestoroch. Cena za energie bude účtovaná v súlade s platným cenníkom dodávateľa:
 - a. elektrickej energie SSE, a.s.,
 - b. vody Prenajímateľa (cenník pre podnikateľov)
 - c. plynu SPP, a.s.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať pravidelne mesačne v prospech účtu prenajímateľa aj platby za energie na základe reálnej spotreby. Odpis spotreby energie sa uskutoční vždy posledný deň v mesiaci. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru, ktorú je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa do 15 dní odo dňa jej vystavenia.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do dlhodobého nájmu. Dlhodobým nájmom sa rozumie maximálne 3 kalendárne dni.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.
4. Nájomca je povinný starať sa o Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom spôsobu užívania a opotrebovania.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastali na Predmete nájmu, a to jednak zavinením nájomcu, ako aj bez jeho vplyvu a vôle a súčasne je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv (zatekanie, poškodenie omietky, poškodené okná, dvere a pod.), ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za prípadné škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v Predmete nájmu je nájomca povinný neodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne platných predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.
7. Nájomca zodpovedá za zničenie, odcudzenie a za akékoľvek znehodnotenie vecí, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu. Tým nie je dotknutá iná zákonná zodpovednosť nájomcu alebo prenajímateľa.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťovacie zmluvy.
9. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do prenajatého priestoru, ktorý nájomca užíva na základe nájomnej zmluvy.

10. Nájomca je oprávnený realizovať v objekte zmeny, resp. zásahy (priečky, dvere, zabratie priestorov dvora a pod.), ako aj rekonštrukcie a údržbu väčšieho rozsahu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a po predložení príslušnej dokumentácie a finančného rozpočtu.
11. Úpravy a údržbu, ktorú je povinný vykonávať prenajímateľ, môže realizovať i nájomca, ale iba v rozsahu, aký bude uvedený v písomnej dohode uzatvorenej pred začatím prác.
12. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním priestorov, upratovanie prenajatých prevádzkových priestorov, si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Za bežnú údržbu a opravy sa pre účely tejto zmluvy považuje údržba alebo opravy, ktorých hodnota nepresiahne jednotlivo 100 EUR a tiež vymaľovanie Predmetu nájmu.
13. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu dodržiavať pre zamestnancov a osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch nájomcu bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ochranu pred požiarimi v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vyhlášku Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v plnom znení a civilnú ochranu v zmysle zák. č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vypracovanie požadovanej dokumentácie v zmysle vyššie uvedených platných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami, tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými, a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia a vyhlášky č. 605/2007 Z.z. o vykonaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrického zariadenia. Nájomca je povinný plniť si aj všetky iné povinnosti vyplývajúce mu z platnej právnej úpravy
14. Nájomca je povinný umožniť vstup povereným pracovníkom prenajímateľa na kontrolu prenajatého priestoru a kontrolu účelu nájmu.
15. Prípadnú reklamu treba riešiť po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení s prenajímateľom.
16. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
17. V prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať nebytový priestor najneskôr ku dňu skončenia nájmu bezodplatne t. z. na vlastné náklady.

18. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatého nebytového priestoru. Prenajímateľ zabezpečí montáž podvojného elektromera v prenajatých priestoroch.
19. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť odborné prehliadky – revízie na spoločných častiach a zariadeniach (bleskozvody, plyn, električka, tlak, tepelno-technické zariadenie...), mimo prenajatých priestorov, tie si zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.
20. Nájomca sa tiež zaväzuje zabezpečovať si upratovanie Predmetu nájmu a tiež sa zaväzuje zabezpečovať v celom rozsahu na vlastné náklady čistenie chodníkov a príslušných priestorov k objektu kultúrneho domu, následkom užívania.
21. Nájomca je povinný likvidovať odpad, ktorý vyprodukuje na vlastné náklady.
22. Nájomca je povinný sprístupniť spoločenskú sálu a sociálne zariadenia prenajímateľovi, na uskutočňovanie jeho kultúrnych podujatí, rokovaní a schôdzí bezodplatne, iba za úhradu energií.
23. Nájomca je povinný uprednostniť záujemcov z radov občanov obce Podhorie pri zabezpečení priestorov na kary. Výška nájomného za kar, je stanovená na 17 €, plus energie. V prípadoch, ktoré sú definované v cenníku prenajímateľa za prenájom Predmetu nájmu, je nájomca povinný dodržiavať ceny v ňom uvedené a účtovať iba skutočnú spotrebu energie.
24. Nájomca je povinný sprístupniť prechod prenajatými priestormi do spoločenskej miestnosti (volebná miestnosť), knižnice, archívu, podľa jeho potrieb.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - a. dohodou zmluvných strán,
 - b. výpoveďou zo strany nájomcu a to aj bez udania dôvodu
 - c. odstúpením od tejto zmluvy.
2. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca sa zaväzuje, dať Predmet nájmu do pôvodného stavu.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy zo strany nájomcu, ktorým sa pre účely tejto zmluvy rozumie najmä ak:
 - a. nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - b. nájomca je v omeškaní s platením nájomného o viac ako 30 dní po lehote splatnosti nájomného,
 - c. úmyselne poškodzuje Predmet nájmu,

Odstúpenie musí byť písomné a jeho účinky nastávajú okamihom doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
2. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnou dohodou, formou dodatku k zmluve, ktorý musí byť podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v 6-tich právne rovnocenných exemplároch.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Obchodným zákonníkom (zákon č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov).
5. Táto nájomná zmluva bola uzatvorená v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a schválená uznesením Obecného zastupiteľstva č.10/2011, zo dňa 24.11.2011.
6. Doručuje sa na adresu: Michal Melišík, Podhorie č. 124, 013 18 Lietava. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie sa nevyžaduje.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom tejto zmluvy, že je uzatvorená určite, vážne a zrozumiteľne, že nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.
8. Prenajímateľ súhlasí, že v prípade zmeny právnej formy nájomcu (Samostatne zárobkovo činná osoba) na spoločnosť s ručením obmedzeným prechádzajú práva a povinnosti súčasného nájomcu na tento právny subjekt, v ktorom bude súčasný nájomca vystupovať ako konateľ spoločnosti.

V Podhorí dňa 21. 02. 2012.

za prenajímateľa
Rudolf Martinka
starosta obce



[Handwritten signature]

za nájomcu
Michal Melišík
Podhorie 124, 013 18 Žilina
IČO: 46 155 783
DIČ: 1080726977
Tel.č.: 0911 562 237

[Handwritten signature]