

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí
/ďalej len „zmluva“/

medzi :

- 1. Prenajímateľ:** **Obec Breziny**
Sídlo : Horné Breziny 141, 962 61 Dobrá Niva
Štatutárny orgán : **Ján Šatara, starosta obce**
IČO : 00 319 741
Bankové spojenie : **7424412/0200**
Číslo účtu v tvare IBAN: SK33 0200 0000 0000 0742 4412
/ďalej len „prenajímateľ“/
- 2. Nájomca:** **Adam Ponický**
Sídlo: Horné Breziny č. 44, 962 61 Breziny
Právna forma: Živnostník
IČO: 46287647
DIČ: 1083409547
Bankové spojenie: *Slovenská sporiteľňa, a.s. ZVOLEN*
Číslo účtu: *5038267387/0900 IBAN: SK60 0900 0000 0050 3826 7387*
Číslo živn.registra: 670-21048, okresný úrad Zvolen

/ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom len ako „zmluvné strany“/

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ, obec Breziny, je výlučným vlastníkom stavby so súp. č. 136 – DIELNE+BYT, postavenej na parcele KN C č. 43/1, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 413 m², zapísanej na LV č. 577, pre k. ú. Breziny.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť špecifikovanú v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, t. j. stavbu so súp. č. 136 – DIELNE+BYT, postavenej na parcele KN C č. 43/1, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 413 m², v ktorej prenajímané nebytové priestory - dielne činia plochu celkom 50 m²/ďalej len „nehnuteľnosť“ alebo „predmet nájmu“/.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie nehnuteľnosti za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti nájomcu, a teda nájomca je oprávnený nehnuteľnosť užívať za účelom uskladnenia techniky. Zároveň je nájomca oprávnený nehnuteľnosť užívať v súlade so stavebným určením prenajatej nehnuteľnosti a platnými právnymi predpismi. Nájomca je povinný za prenájom nehnuteľnosti platiť prenajímateľovi riadne a včas touto zmluvou dohodnuté nájomné.

2. Nájomca je oprávnený v nehnuteľnosti vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť, ktorá nie je v rozpore s dobrými mravmi, neprípustné je prevádzkovanie pohostinstva, baru, herne s výhernými či nevýhernými hracími zariadeniami, a nočného klubu, s čím nájomca výslovne súhlasí.

Čl. IV. Trvanie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú v trvaní 1 rok** /slovom : jeden rok/, odo dňa jej účinnosti s možnosťou jej predĺženia, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú vo forme dodatku k tejto zmluve. Účinnosť táto zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Čl. V. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prenajímanú nehnuteľnosť bude vo výške **1 €/mesiac** /slovom jedno euro/, **t.j. 12 €/rok** /slovom: dvanásť eur/ za celý predmet nájmu. K nájomnému prenajímateľ nebude fakturovať daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v zmysle ods. 1 tohto článku zmluvy vopred mesačne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. V súvislosti s nájmom sa nájomca stane platiteľom všetkých energií a služieb nasledovne:
 - dodávka vody a stočné - nájomca zabezpečí vo vlastnej réžii
 - elektrická energia - prenajímateľ vyfakturuje mesačne preddavky, ktoré je nájomca povinný uhrádzať a na konci zúčtovaného obdobia prenajímateľ vyfakturuje náklady za elektrickú energiu podľa skutočných nákladov, kde budú preddavky započítané
 - odvoz a likvidáciu komunálneho a separovaného odpadu - nájomca zabezpečí vo vlastnej réžii
4. Ostatné služby spojené s nájmom, a to najmä telekomunikačné služby, odborné prehliadky a odborné skúšky zariadení vo vlastníctve nájomcu alebo vo výlučnom užívaní nájomcu, pokiaľ je to technicky možné, služby zabezpečenia priestorov a upratovanie predmetu nájmu si bude nájomca zabezpečovať vo vlastnej réžii.
5. Platbu nájomného uvedené v ods. 3 tohto článku zmluvy platí nájomca prenajímateľovi na účet uvedený vo faktúre a sú splatné do 21 dní od doručenia faktúry nájomcovi, pričom prenajímateľ vystaví faktúru vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vopred.
6. Ak faktúra nebude spĺňať náležitosti daňového dokladu, nebude vystavená v súlade so zmluvou, alebo nebude obsahovať požadované prílohy, má nájomca právo vrátiť ju v lehote splatnosti prenajímateľovi na prepracovanie spolu s uvedením dôvodov jej vrátenia. Týmto prestáva platiť pôvodný termín splatnosti faktúry a nájomca nie je v omeškaní. Nová lehota splatnosti faktúry začína plynúť dňom doručenia prepracovanej faktúry.
7. Ak bude nájomca v omeškaní s úhradou platieb vyplývajúcich zo zmluvy, prenajímateľ je oprávnený uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,5 % denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

8. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcom, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 40,- EUR za každé porušenie povinnosti jednotlivito. Uplatnením práva na zmluvnú pokutu zo strany prenajímateľa nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
9. Pri neuhradení nájmu ani po písomnom upozornení prenajímateľom, má právo prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy a nájomca je povinný odovzdať nehnuteľnosť prenajímateľovi okamžite.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený prenajať priestory využívať riadnym spôsobom len na účel uvedený v Čl. III. tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Zároveň sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa (Adam Ponický, tel. kontakt: 0908386285, e-mail: adamponicky1986@gmail.com) pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Drobné opravy, obvyklú údržbu a servisnú činnosť si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumie:
 - 3.1 náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním predmetu nájmu sú náklady na výmenu drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty 663,88 EUR za každý jednotlivý kus,
 - 3.2 náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, a to napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.
4. Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody, plynu a telefónov a iné podstatné zmeny a úpravy na predmete nájmu, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Ak na základe súhlasu prenajímateľa v zmysle odseku 6 tohto článku zmluvy vykoná nájomca stavebné úpravy majúce charakter technického zhodnotenia predmetu nájmu, je oprávnený hodnotu tohto zhodnotenia účtovne viesť a odpisovať nájomca.
6. Ak nájomca vykonal na predmete nájmu úpravy podľa odseku 5 tohto článku zmluvy, nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave so zrealizovanými úpravami podľa prenajímateľom schválenej projektovej dokumentácie (najmä priečky, zádverie, uličná presklená fasáda, rozvody vody a kanalizácie, rozvody elektriky a telekomunikačných sietí, svietidlá) a s úpravami, ktoré prenajímateľ v zmysle zmluvy odsúhlasil, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak nájomca nevykonal na predmete nájmu úpravy podľa odseku 5 tohto článku zmluvy, vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom dohodnutom termíne v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu technického zhodnotenia vykonaného na predmete nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých nebytových priestoroch poriadok.

8. Nájomca zodpovedá v predmete nájmu za dodržiavanie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca zabezpečí v predmete nájmu vykonávanie kontrol a servisu len tých technických a požiarnych zariadení, ktorých je vlastníkom. Nájomca zodpovedá v predmete nájmu za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) a civilnej ochrany (CO).
9. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok, a to po predchádzajúcej dohode.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný každé označenie prenajatých priestorov, vlastný informačný systém alebo reklamu vopred písomne odsúhlasiť s prenajímateľom.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie majetku nájomcu, ktorý počas trvania zmluvy do predmetu nájmu vnesie. Poistenie nájomcu sa vzťahuje na poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu, živelné poistenie a poistenie proti krádeži.
13. Nájomca je povinný o prenajatú nehnuteľnosť sa starať spôsobom riadneho hospodára, prevádzkať na nej riadnu údržbu a opravy, uhrádzať energie spojené s užívaním nebytových priestorov, dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a prevádzkať predpísané revízie.
14. Nájomca je povinný dodržiavať platné a účinné „Zásady hospodárenia s majetkom obce Breziny“.
15. Prenajímateľ je povinný odovzdať nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prevzatie predmetu nájmu, spolu s uvedením jeho stavu, počtu poskytnutých kľúčov a ďalších potrebných náležitostí, bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania predmetu nájmu.

Čl. VII.

Spôsoby ukončenia zmluvy

1. Nájom dojednaný touto zmluvou možno ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá v trvaní 3 mesiace /slovom: tri mesiace/ a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto zmluvy:
 - a) ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na predmete nájmu vzniká škoda, prípadne hrozí vznik škody,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - c) nájomca nezaplatil splatné nájomné, a to aj napriek písomnej výzve prenajímateľa.
4. Nájomca môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto zmluvy:

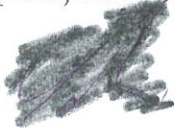
- a) ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na riadne užívanie,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
5. Výpoveď zmluvy, odstúpenie od zmluvy, dodatky k zmluve, faktúry budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom zmluvy ju podpisujú.
2. Práva a povinnosti výslovne neupravené zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami, ak v zmluve nie je uvedené inak.
4. Uzatvorením tejto zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce zmluvy a dojednania medzi zmluvnými stranami týkajúce sa predmetu nájmu bez ohľadu na formu, v akej boli vykonané.
5. Zmluvné strany nie sú oprávnené previesť práva a/alebo povinnosti zo zmluvy bez písomného predchádzajúceho súhlasu druhej zmluvnej strany.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Brezinách, dňa 2. 1. 2019

Za prenajímateľa :



Obec Breziny
Ján Šatara
starosta obce



Za nájomcu:



Adam Ponický

