

Zmluva o nájme nebytových priestorov
zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov

. Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Čičmany
Zastúpená: Mgr. Natália Dubnicayová, starostka obce
IČO: 00321206
DIČ: 2020637036
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK67 0200 0000 0000 2572 3432

Ďalej spoločne iba „prenajímateľ“

Nájomca: **Urbár a pasienkové spoločenstvo, pozemkové spoločenstvo Čičmany**

Zastúpený: Ján Čepela predseda UaPS
Ján Martiniak podpredseda UaPS
so sídlom: Čičmany 280, 013 15 Rajecká Lesná
IČO: 31 931 146
zapísaný : v Registri pozemkových spoločenstiev s právnou subjektivitou pod č. práv. 5040/30581/96MO, zmena č. 2004/00407 vedená pod p.č.68
bankové spojenie: VUB, č. účtu : 76133432/0200
(ďalej len ako prenajímateľ)

Ďalej iba „nájomca“

I.
Preambula

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorou je budova, pričom táto nehnuteľnosť súpisné číslo 280 je postavená na pozemku KNC 73/1 o výmere 1405 m2, zapísané na liste vlastníctva č. 561 pre katastrálne územie Čičmany.

II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku I tejto zmluvy a to administratívna čas budovy so samostatným vchodom – kancelária o výmere – 10 m2 (ďalej aj „nebytové priestory“) a to za podmienok touto zmluvou.

III. Účel nájmu a niektoré povinnosti nájomcu

3.1 Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať výlučne len pre prevádzkovanie kancelárie pre administratívnu činnosť.

3.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy vzťahujúce sa na prevádzku, zvlášť bezpečnostné, protipožiarne a ďalšie tak, aby nedošlo k poškodeniu majetku a objektu prenajímateľa, k ohrozeniu života a poškodeniu zdravia osôb. Zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov v prenajatých priestoroch je povinný nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať splnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.

3.3 Nájomca zodpovedá za čistotu prenajatých priestorov ako aj priestorov pri vchode do budovy a je povinný vykonávať riadne upratovanie prenajatých priestorov na vlastné náklady a v prípade, že čistota nebude zodpovedať požiadavkám prenajímateľa, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu čistotu prenajatých priestorov zabezpečiť. V prípade, že čistenie predmetu nájmu obstará prenajímateľ, je nájomca povinný uhradiť z tohto dôvodu vzniknuté náklady prenajímateľovi do 3 dní od doručenia písomnej výzvy.

3.4 Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu podľa bodu 3.1, bodu 3.2 alebo bodu 3.3 si zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť, pričom v takomto prípade sa zmluva zrušuje dňom nasledujúcim po dni, kedy bolo odstúpenie od zmluvy nájomcovi doručené.

IV. Doba nájmu

4.1 Nájomná zmluva sa uzatvára od 1.12.2015 na dobu neurčitú.

4.2 O odovzdaní priestorov pri začiatku trvania nájmu sa spíše medzi oboma stranami protokol o odovzdaní a prevzatí, ktorého vzor tvorí prílohu číslo 1 k tejto zmluve.

4.3 Po ukončení nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje prenajaté priestory vypratať ku dňu skončenia nájmu a v rovnakej lehote ich odovzdať hygienicky vybielené, v takom stave, v akom ich prevzal a tak, aby boli okamžite užívateľské.

4.4 O odovzdaní nebytových priestorov pri skončení nájmu sa spíše medzi oboma stranami protokol o odovzdaní a prevzatí, ktorého vzor tvorí prílohu číslo 2 k tejto zmluve.

4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v protokole podľa bodu 4.4 sú povinné uviesť všetky skutočnosti zakladajúce im prípadné nároky voči druhej strane a to najmä poškodenia predmetu nájmu, poškodenia vecí, za ktoré by mohol zodpovedať prenajímateľ alebo obmedzenia v užívaní predmetu nájmu z dôvodov na strane prenajímateľa a to aj tie, ktoré už

u druhej zmluvnej strany uplatnili ale nároky z nich neboli ku dňu spísania protokolu podľa bodu 4.4 uspokojené.

4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený uplatňovať akékoľvek práva/nároky vyplývajúce zo skutočností neuvedených v protokole podľa bodu 4.4. V súlade s predchádzajúcou vetou zmluvné strany uvádzajú, že sa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka dohodli na tom, že všetky práva nájomcu voči prenajímateľovi, vyplývajúce zo skutočností neuvedených v protokole podľa bodu 4.4 zanikajú dňom podpísania protokolu podľa bodu 4.4 bez toho, že by boli nahradené akýmkoľvek iným záväzkom prenajímateľa.

4.7 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že si určujú lehotu na vyčíslenie a uplatnenie prípadných vzájomných práv/nárokov, na ktoré sa nevzťahuje ustanovenie bodu 4.6, ktorá je 60 dní odo dňa podpísania protokolu podľa bodu 4.4. V prípade, že práva/nároky podľa predchádzajúcej vety nebudú vyčíslené a uplatnené v stanovenej lehote, tak tieto v súlade s § 578 Občianskeho zákonníka zaniknú. Pod vyčíslením a uplatnením prípadných vzájomných nárokov sa na účely tohto bodu rozumie vyčíslenie ich najvyššej výšky a uplatnenie dorúčením druhému účastníkovi alebo uplatnenie na súde.

4.8 V protokole podľa bodu 4.4 musí byť zaznačené aspoň stručné vyjadrenie nájomcu alebo prenajímateľa k záznamom tam uvedeným. Ak sa nájomca k príslušnému záznamu nevyjadrí alebo predmetný protokol nepodpíše alebo odmietne podpísať, poznačí sa táto skutočnosť na protokole a v takomto prípade platí, že nájomca, ktorý protokol nepodpísal, alebo ho odmietol podpísať alebo sa nevyjadril k záznamom v protokole uvedeným, uznáva základ práva/nároku, ibaže neskôr preukáže, že okolnosť odôvodňujúcu uplatnený nárok/právo nespôsobil.

V. Nájomné

5.1 Zmluvné strany si dohodli výšku nájomného 230,- euro vrátane DPH / kalendárny rok takže celková výška nájmu za celý predmet nájmu činí ročne 230,- euro vrátane DPH čo predstavuje 23,- eura za m²/kalendárny rok.

5.2 Nájomné podľa bodu 5.1, vo výške 230,- euro vrátane DPH je splatné vždy do 31. januára kalendárneho na základe vystavenej faktúry prenajímateľom .Nájomca poukáže platbu na účet prenajímateľa do 14 dní od vystavenia faktúry.

5.4 V prípade, že porušovanie povinnosti platiť nájomné včas a riadne tak ako je uvedené v bode 5. 2 trvá dlhšie ako 14 dní je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, pričom v takomto prípade sa zmluva zrušuje dňom nasledujúcim po dni, kedy bolo odstúpenie od zmluvy nájomcovi doručené.

5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné bude pre každý nasledujúci kalendárny rok (časť kalendárneho roka) trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou zvýšené o mieru inflácie určenú Štatistickým úradom SR a meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci rok a to vždy počnúc dňom 1. 2 príslušného roka. V prípade že Štatistický úrad SR takýto ukazovateľ nebude sledovať, použije sa zvýšenie nájmu podľa tohto bodu priemerná ročná miera inflácie meraná harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien v SR a ak by nebol sledovaný samostatne pre územie SR .

VI.

6.1 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú na majetku ako dôsledok činnosti, ktoré nájomca vykonáva. Za takúto škodu sa považujú aj zásahy tretích osôb, ak sú v príčinnej súvislosti s činnosťou nájomcu, s jeho osobou, alebo spoločnosťou, spolkom alebo inou skupinou, ktorej je členom.

VII.

7.1 Nájomca sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch tak, aby nedošlo k ich poškodeniu. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie vykonávať žiadne úpravy alebo zmeny, ktoré by menili vzhľad, pôdorysné usporiadanie, technické alebo stavebné riešenie, prípadne iným spôsobom zasahovať do konštrukcií v prenajatých priestoroch.

7.2 V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v bode 7.1 sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s tým, že v takomto prípade sa zmluva zrušuje dňom nasledujúcim po dni, kedy bolo odstúpenie od zmluvy nájomcovi doručené.

VIII.

8.1 Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady za odber elektrickej energie, náklady za spotrebu vody, vykurovanie, stočné, odvoz odpadkov, upratovanie spoločných priestorov / WC, a ostatné náklady a poplatky, ak budú spojené s predmetnou činnosťou, buď podľa dohody s prenajímateľom prevádzky pohostinstva „Čičmanská krčma“ časť budovy 280, pričom úhrada týchto nákladov nie je súčasťou nájomného podľa bodu 5.1 a tieto náklady je povinný znášať nájomca zo svojho (ďalej aj „náklady za služby“).

IX.

Nájomca aj prenajímateľ sa dohodli, že záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy v dobe jej trvania prejdú aj na právnych nástupcov.

X.

Účelové investície vyvolané nájomcom hradí nájomca. Predmetné investície do majetku prenajímateľa nájomcom sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi akékoľvek náklady spojené s vykonaním investícií do majetku prenajímateľa a nie je povinný uhradiť nájomcovi akékoľvek zhodnotenie majetku prenajímateľa v dôsledku investícií nájomcu; časť vety pred bodkočiarkou sa nepoužije v prípade, ak sa nájomca a prenajímateľ v konkrétnom prípade dohodnú písomne inak.

XI.

Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a vykonávať všetky prehliadky, ktoré sú predpísané osobitnými predpismi a na svoje náklady odstraňovať závady plynúce z týchto prehliadok.

Zároveň sa zaväzuje vykonávať údržbu ním užívaných priestorov, tak aby nedošlo k znehodnocovaniu majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy.

XII.

12.1 Nájomný pomer je možné skončiť dohodou oboch zmluvných strán.

12.2 Nájom zaniká aj z dôvodov uvedených v § 9 zák.č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

12.3 Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

XIII.

Zmluvné pokuty

13.1 Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu platiť nájomné riadne a včas v súlade s bodom 5.2 alebo bodom 5.3 si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % denne z dlžnej sumy za každý deň trvania porušovania tejto povinnosti.

13.2 Ak nájomca nedodrží termíny splatnosti platieb nákladov za služby podľa bodu 8.1 a 8.2 zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň trvania porušovania tejto povinnosti.

13.3 Zmluvná pokuta a úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, spôsobom určeným vo výzve.

XIV

14.1 Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, po jednom pre prenajímateľa a po jednom pre nájomcu. Každá zo zmluvných strán má právo ju dopĺňať dodatkami, ktoré vstúpia v platnosť ich obojstranným odsúhlasením a podpisom. Zmluvné strany sa zaväzujú v prípade vzniku sporu tento prednostne riešiť rokovaním. Ustanovenia tejto zmluvy sú pre zmluvné strany záväzné a nájomný vzťah sa riadi platným právnym poriadkom SR.

14.2 V prípade, kedy zákon alebo táto zmluva vyžaduje doručenie písomnosti druhej zmluvnej strane, doručuje sa na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Na zmenu adresy sa prihliada len v prípade, že táto bola písomne oznámená druhej strane, pričom povinnosť doručiť písomnosť je splnená, len čo zmluvná strana písomnosť prevezme, alebo len čo ju pošta vrátila druhej zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím zmluvnej strany, ktorej sa písomnosť doručuje. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne.

14.3 Zmluvné strany sa dohodli v zmysle §545 ods.2 OZ, že prenajímateľ je oprávnený požadovať aj náhradu škody, spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta .

14.4 Zmluvné strany výslovne prejavujú vôľu, aby ustanovenia čl. XIII zostali v platnosti a účinnosti aj po zániku tejto zmluvy akýmkoľvek spôsobom.

14.6 Zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvné strany si ju prečítali, rozumejú jej a na znak súhlasu ju podpisujú.

14.7. Zmluva o prenájme bola odsúhlasená uznesením Obecného zastupiteľstva Čičmany č. 47/2015 zo dňa 23.10.2015, ktoré odsúhlasilo prenájom v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Čičmany prenajať majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ je zdôvodnený tým, že prenajaté priestory budú slúžiť na poskytovanie služieb na administratívnu činnosť – kancelária pre Urbár a pasienkové a pozemkové spoločenstvo Čičmany, ktoré vykonáva činnosť pre občanov obce Čičmany.

14.8. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zákona číslo 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obdarovaného. Ak zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, podľa ustanovenia § 47a ods. 4/ Občianskeho zákonníka platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

V Čičmanoch, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
MGr. Natália Dubnicayová
Starostka obce Čičmany

.....
Predseda UaPS Čičmany
Ján Čepela

.....
Podpredseda UaPS Čičmany
Ján Martiniak