

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ

sídlo:

IČO:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

statutárny orgán:

Obec Limbach

Obecný úrad Limbach

SNP 55, 900 91 Limbach

00 304 891

VÚB Pezinok a.s.

23324-112/0200

PaedDr. Anna Hrustičová, starostka obce

a

Nájomca

sídlo:

IČO:

DIČ:

zapísaná:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Branislav Duraj

L.Novomeského 25, 90201 Pezinok

47436433

1086335613

Obvodný úrad Pezinok

Číslo živnostenského registra: 130-23290

Tatra banka

2920900799/1100

Prenajímateľ, Nájomca spoločne ďalej aj „Zmluvné strany“

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ako aj v súlade so zákonom č. 138/1990 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Limbach, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva vedenom Katastrálnym úradom Bratislava, Správa katastra pre Pezinok č. 426 okres Pezinok, obec Limbach, katastrálne územie Limbach, parc. č. 144, druh: zastavané plochy o výmere 488 m² ako aj prevádzkovej budovy bývalej požiarnej zbrojnice, súpisné číslo 21, na parc. č. 144 (ďalej len „prenajímané priestory“ alebo „nebytové priestory“). Prenajímané priestory pozostávajú z reštaurácie Silván, príslušených priestorov o výmere 85,21 m². Predmetom nájmu nie sú priestory Pošty SR.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory.
3. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I. tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť a tiež v súlade s podnikateľským zámerom predloženým obecnému zastupiteľstvu obce Limbach na jeho zasadnutí dňa 07.10.20013, t.j. na účely vedenia reštauračného zariadenia, vrátane umiestnenia 3 malých okruhových stolov na letnej terase a obecnej vinotéky.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 11.10.2013 do 31.12.2017.
2. Zmluvné strany súhlasia, že odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu nebude vykonané, nakoľko nájomca predmetné priestory užíval na základe nájomnej zmluvy zo dňa 31.12.2012 a preto je nájomcovi stav nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, známy. Nájomca preberá priestory v stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto zmluvy

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 600 Eur (slovom Šesťsto euro) mesačne V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ktoré budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhradza dodávateľom.
2. Nájomné je splatné mesačne a to vopred najneskôr do 15-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5% z dlžnej sumy prenájmu.
4. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude Štatistickým úradom SR, oficiálne priznaná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien vyššia ako 10 %, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr 3 mesiace pred zvýšením a nájomca je oprávnený neakceptovať toto zvýšenie a v lehote do 3 mesiacov prestať užívať predmet nájmu.

Čl. V. Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Nájomca uzatvorí na svoje meno zmluvy o odbere energií, vody, plynu s ich dodávateľmi a tieto bude platiť počas doby nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - b) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
 - d) hradiť poisťné

2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
 - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne s nájomcom.

3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) zabezpečiť náklady na bežnú údržbu a bežné opravy na svoje vlastné náklady
 - d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; potrebu nevyhnutných opráv a údržby musia zmluvné strany riešiť individuálne dodatkom k zmluve,
 - e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku, zmeny fakturačných údajov
 - f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa
 - g) zabezpečiť všetky potrebné revízie, pravidelné kontroly a ďalšie pravidelné zákonné povinnosti (najmä požiarne ochrana a revízie zariadení),
 - h) umožniť prenajímateľovi prístup k meraču vody a ďalších médií, ktoré poskytuje prenajímateľ nájomcovi,
 - i) zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz odpadov, ako aj nádobu na zber týchto odpadov,
 - j) v zimnom období zabezpečiť odpratanie snehu, náľadia a pod. pred priestormi reštaurácie

4. Nájomca je oprávnený:
5. a, označiť prenajaté priestory firemným označením, pričom veľkosť a spôsob označenia bude vzájomne odsúhlasený s prenajímateľom
- b) vykonávať predmet svojej podnikateľskej činnosti v prenajatých priestoroch

5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
8. Nájomca sa v súlade s podnikateľským zámerom, ktorý predložil obecnému zastupiteľstvu obce Limbach sa zaväzuje pokračovať v poskytovaní reštauračných služieb .

Čl. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že pred uplynutím doby nájmu uvedenej v článku III bod 1 tejto nájmovej zmluvy, je možné túto nájmovnú zmluvu vypovedať len zo zákonom stanovených dôvodov, resp. je možné ju ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu zmeniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy, t.j. najmä ale nie len zákonom č. 138/1990 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako aj zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Limbach
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Limbachu dňa 11.10.2013

Prílohy:

1. List vlastníctva č. 426
2. Situačný náčrt

.....
Prenajímateľ

Obec Limbach

PaedDr. Anna Hrustičová
starostka obce

.....
Nájomca
Branislav Duraj