

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

OBEC HORNÝ VADIČOV

Horný Vadičov 160

023 45 Horný Vadičov

IČO: 00314030

Bankové spojenie: PRIMA Banka a. s. Slovensko

Číslo účtu: 3166499001/5600

zastúpená: Vladimír Káčerík, starosta obce

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:

AUTO PLUS s.r.o.

so sídlom:

Budatínska Lehota 143

023 36 Radoľa

IČO: 44 054 033

zastúpená: Anton Pavlusík, konateľ

Bydlisko: Horný Vadičov 566

023 45 Horný Vadičov

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,

oddiel: Sro, vložka č. 20394/L

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú 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 túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby č. 392 postavenej na pozemku KN - C parc. č. 493 k. ú. Horný Vadičov, vedenej Katastrálnym úradom v Kysuckom Novom Meste na LV č. 860 Obce Horný Vadičov.
2. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá za podmienok ustanovených touto zmluvou do nájmu nebytové priestory – dvojpodlažnú budovu č. 392 nasledovne:

- **suterén:** (kotolňa, skladovacie priestory, chodba) o celkovej výmere **65,60 m²**
- **prízemie:** (výčap, spoločenská miestnosť, chodba, zariadenia na osobnú hygienu - WC) o celkovej výmere **70,20 m²**
- **poschodie:** (spoločenská miestnosť, kancelária, chodba, zariadenia na osobnú hygienu - WC) o celkovej výmere **69,00 m²**
- **prístavba:** UNIMO Bunka o celkovej výmere **63,00 m²**
- **pozemok:** parc. číslo KN – C 493 o celkovej výmere **665 m²**
- **pozemok:** parc. číslo KN – C 502/1 o celkovej výmere **788 m²**

3. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu je uvedený v podnikateľskom zámere, 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., bod 1 tejto zmluvy a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v podnikateľskom zámere, predovšetkým pohostinské služby.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 01.05.2012 do 31.12.2020**.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 121 Eur (slovom **jednostonovadsaťjeden** Eur) za prenajaté plochy a pozemok mesačne.
2. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 5. deň bežného kalendárneho mesiaca na účet 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 aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania
4. Z dôvodu, že nájomca sa zaviazal vykonať v objekte rozsiahle úpravy pozostávajúce z rekonštrukcie a zmodernizovania interiéru, výkonného odsávania, rekonštrukcie zariadení na osobnú hygienu; okolie objektu upraví, vybuduje terasu s krbom na dvore cez letnú sezónu, oplotenie a detské ihrisko a ďalšie zámery uvedené v podnikateľskom pláne, náklady spojené s týmito úpravami budú zohľadnené v stanovenom mesačnom nájme.
5. V prípade, že zo závažných dôvodov dôjde zo strany nájomcu k predčasnému odstúpeniu od zmluvy a náklady mu v nájomnom nebudú v plnej výške zohľadnené, prenajímateľ sa zaväzuje, že ostatnú časť nákladov nájomcovi uhradí v lehote do jedného roka od ukončenia nájmu.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Úhrada za služby spojené s nájmom bude uhrádzaná vo výške skutočných nákladov, a to na žiadosť prenajímateľa, bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle mesačne spolu s nájomným.
2. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutý poplatok za odber elektrickej energie, plynu, vody. Nájomca sa zaväzuje platiť:
 - **úhrady za spotrebu elektrickej energie** spojenej s užívaním objektu spoločnosti Stredoslovenská energetika, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **úhrady za spotrebu plynu** spojenej s užívaním objektu spoločnosti SPP, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere zemného plynu. Zistený preplatok, či nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **platby za komunálny odpad**, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Horný Vadičov o miestnom poplatku za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v Obci Horný Vadičov na základe rozhodnutia Obce Horný Vadičov.
 - **platby za odber vody** spojenej s užívaním objektu, je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi. Tieto bude nájomca riešiť samostatnou odberateľskou zmluvou s dodávateľom tejto služby. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi predmetných služieb bude viazaná na účinnosť tejto nájomnej zmluvy.
3. Kópie zmlúv na odber elektrickej energie a odber plynu predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu tejto nájomnej zmluvy a budú tvoriť súčasť spisového materiálu k zmluve. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
 - d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
 - b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

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 tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
 - 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,
 - c) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.)
 - d) 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.
4. 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.
5. Výšku nákladov pri rekonštrukčných prácach bude schvaľovať komisia vytvorená z členov Obecného zastupiteľstva Obce Horný Vadičov v zložení Jozef Haluska, Jozef Káčerík, Miroslav Majčín, ktorá bola ustanovená na mimoriadnom zastupiteľstve poslancov dňa 26. marca 2012 .
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.

ČI. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím lehoty nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle

nájomcu v zmysle príslušných ustanovení zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť 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. 116/1999 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Hornom Vadičove dňa 30. apríla 2012

Prenajímateľ:



Vladimír Káčerík, starosta obce



Nájomca:



Anton Pavlusík

Prílohy:

1. List vlastníctva
2. Situačný náčrt
3. Podnikateľský zámer
4. Preberací protokol