



Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

1. prenajímateľom: **Obec Uhorská Ves**
zastúpená: Vladimírom Multáňom, starostom obce
IČO: 00315818
bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Liptovský Mikuláš
číslo účtu: 25128342/0200

a

2. nájomcom: Sylvia Perašínová
032 04 Beňadiková
IČO: 41 708 369
DIČ: 1075541654
bankové spojenie: Tatra Banka a.s., pobočka Liptovský Mikuláš
číslo účtu: 2626128515
registrácia: Obvodný úrad Liptovský Mikuláš, Odbor živnostenského podnikania,
č. OŽP-Z/2005/04392-2/CR1, č. živnostenského registra 540-12079
kópia živnostenského listu tvorí neoddeliteľnú Prílohu č.1 tejto zmluvy

Zmluvné strany **Obec Uhorská Ves** na strane jednej (ďalej len "prenajímateľ") a Sylvia Perašínová na strane druhej (ďalej len "nájomca") uzavierajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa v Uhorskej Vsi, ul. Stará 53, súp. číslo 24, zapísanej na Správe katastra Liptovský Mikuláš Katastrálneho úradu Žilina na liste vlastníctva č 274 pre k. ú. Uhorská Ves, ktorá je postavená na pozemku parc. č. KN 198/3, , ktorá pozostáva z dvoch častí (priestory bývalej zasadačky hasičskej ochrany-terajšia predajňa potravín a priestory bývalých skladov hasičskej ochrany-terajšie sklady potravín a kancelárske priestory.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi na užívanie vybrané nebytové priestory výmere 114,16 m² (ďalej len "nebytové priestory") a nájomca sa zaväzuje užívať ich za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a platiť za užívanie týchto nebytových priestorov nájomné.
3. Pôdorys budovy a skladov s vyznačeným nebytovým priestorom, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov na zriadenie a prevádzkovanie predajne potravinárskeho tovaru a doplnkového priemyselného tovaru.



Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory nájomcovi do užívania od 1.1.2012, a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, a v tomto stave nebytové priestory na svoje náklady udržiavať, pokiaľ nie je ďalej ustanovené inak /čl. I bod 3./
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do nebytových priestorov tak, aby ich mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca primeraným spôsobom označil nebytové priestory svojim obchodným menom a poštovou schránkou.
4. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát štvrtročne kontrolovať, či nájomca užíva nebytové priestory v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účasti nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil nájomcu neprimeraným spôsobom.
5. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníka nebytových priestorov, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči skoršiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na nebytových priestoroch. V prípade zavineneho porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná na nebytových priestoroch žiadne stavebné zmeny.
3. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a ich udržiavanie za podmienky, že prenajímateľ splní podmienky uvedené v bode 9.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarijnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre objekt, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory a súčasne o nich poučiť jeho zamestnancov a ostatné osoby, ktoré sa budú zdržiavať v nebytových priestoroch a zabezpečovať ich dodržiavania týmito osobami.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v nebytových priestoroch poriadok a čistotu.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Zmeny, ktoré vykonal nájomca v nebytových priestoroch so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.
9. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ; prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ nevykoná, je oprávnený vykonať ich nájomca; nájomca má nárok na náhradu nákladov vynaložených pri týchto opravách.

Čl. V

Nájomné

1. Nájomné za nebytové priestory podľa čl. I bod 1. je zmluvnými stranami dojednané vo výške 586,68-eur ročne bez DPH. (48,84m² x 8eur, 65,32m² x 3eur)
2. Nájomné vo výške podľa bodu 1. sa zaväzuje nájomca platiť na vyššie uvedený bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti do jeho pokladne vždy najneskôr do 15. kalendárneho dňa v štvrtroku, za ktorý sa nájom platiť; záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné za príslušný štvrtrok je splnený pripísaním platenej sumy na účet prenajímateľa alebo odovzdaním sumy nájomného v hotovosti do jeho pokladne.
3. Náklady za spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, odvoz TKO, telekomunikačné poplatky v prenajatých priestoroch sa zaväzuje znášať a priamo ich uhrádzať dodávateľom nájomca. Pre tento účel sa nájomca zaväzuje prihlásiť sa k odberu a platbám týchto služieb.



4. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že suma nájomného podľa bodu 1. písm. a/ tohto článku sa každoročne zvýši spätne od začiatku roka podľa oficiálneho zverejnenia štátneho orgánu /v čase uzavretia tejto zmluvy je týmto orgánom Štatistický úrad SR/ o výšku inflácie.

Čl. VI

Postup pri odovzdávaní nebytového priestoru

1. Nájomca vyhlasuje, že stav nebytových priestorov pozná a v tomto stave ich preberá.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa nebytové priestory nachádzajú v čase odovzdania;
 - b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
 - c) dátum a miesto spisania zápisnice a podpisy zmluvných strán
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice obidvoma zmluvnými stranami umožní nájomcovi užívanie nebytových priestorov.
4. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu; zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní nebytových priestorov spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje podľa bodu 2.

Čl. VII

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom 1.1.2012 do 30.6.2015

Čl. VIII

Zodpovednosť zmluvných strán

1. Ak sa dostane nájomca do omeškania so splnením svojho záväzku zaplatiť prenajímateľovi nájomné, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania, resp. poplatok z omeškania vo výške podľa príslušných právnych predpisov, a to z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju uhradiť.
3. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto spôsobenú.

Čl. IX

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou alebo odstúpením prenajímateľa podľa bodu 4.
2. Výpoveď túto zmluvu môže prenajímateľ ako aj nájomca z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je tak pre prenajímateľa ako aj nájomcu na základe ich vzájomnej dohody trojmesačná.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak bude nájomca v omeškaní s úhradou jednotlivého mesačného nájomného avšak za podmienky, že nájomcu prenajímateľ písomne vyzval na dodatočnú úhradu omeškaného mesačného nájomného s určením dodatočnej lehoty na zaplatenie a nájomca nezaplatil dlžné nájomné ani v takto dodatočne určenej lehote. Odstúpenie podľa predchádzajúcej vety musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatné. Účinky odstúpenia nastávajú momentom jeho doručenia nájomcovi.



Čl. X

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné prejavy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy osobne a/alebo prostredníctvom pošty ako doporučenú listovú zásielku a/alebo prostredníctvom kuriérskej služby; tým nie je vylúčené osobné prevzatie písomnosti podľa tejto Zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Pre prípad, že zásielku nie je možné doručiť na uvedenú adresu, pre účely tejto zmluvy sa považuje písomnosť za riadne doručenú na tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky. Ak si adresát známy na uvedenej adrese nevyzdvihne zásielku uloženú na pošte v lehote troch dní, považuje sa zásielka za doručenú dňom uloženia na pošte.
 2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy mal stať celkom alebo sčasti neúčinnými alebo neuskutočiteľnými, alebo ak zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá účinnosť zostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo neuskutočiteľného platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá hospodárskemu zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, ktoré by bývalo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dohodnuté, keby na túto záležitosť účastníci zmluvy už skôr pamätali
 3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania.
 4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu; neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Príloha č. 1 a 2.
 5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- V Uhorskej Vsi dňa 16.12.2011

Za prenajímateľa:

Vladimír Multáň
starosta obce



Nájomca:

Sylvia Perašínová

SYLVIA PERAŠÍNOVÁ
Beňadiková č. 55
032 04 LIPTOVSKÝ ONDREJ
IČO: 41 708 369 mobil: 0908 235 765