

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ust. § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov:	Obec Geča
So sídlom :	Kostolná 8, 044 10 Geča
Konajúca :	Monika Bérešová – starostka obce
IČO:	00690236
DIČ:	2021261198
Bankové spojenie:	PRIMA Banka, a.s.
Č. účtu:	0434638001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

Obchodné meno :	Alžbeta Matisová
So sídlom :	Nová 328/15, 044 10 Geča
Konajúca:	Alžbeta Matisová
IČO :	32566697
DIČ :	1020033344
IČ DPH :	SK 1020033344
Bankové spojenie :	Slovenská sporiteľňa, pobočka Košice
Č. účtu :	0440884655/0900
Registrácia :	živnostenský register Obvodného úradu Košice - okolie č. r. 806-6440

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Predmet nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Geča, zapísanej na liste vlastníctva č. 566 ako budova so súpisným číslom 348 postavená na pozemku – parcela KN-C č. 636/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 681 m².
- 2.2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v bode 2.1. tohto článku zmluvy, a to dve miestnosti nachádzajúce sa na prízemnom podlaží o celkovej výmere 131,25 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie, s čím nájomca výslovne súhlasí. Vzhľadom na to, že nájomca užíval predmet nájmu pred uzavretím tejto zmluvy na základe nájomného pomeru, je mu stav a opis predmetu nájmu známy.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku.

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania výlučne za účelom zriadenia a prevádzkovania pohostinského zariadenia (baru). Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa meniť, resp. rozširovať účel nájmu.
- 3.2. Nájomca je povinný si zaobstarat' všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné v zmysle platných

právnych predpisov na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 3.1. tohto článku zmluvy.

Čl. IV.

Nájomné a spôsob jeho úhrady

- 4.1 Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že mesačné nájomné za predmet nájmu uvedený v článku II tejto zmluvy predstavuje sumu 600,- EUR/mesiac (slovom šesťsto eur).
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v bode 1.1. článku I tejto zmluvy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Neprevzatie alebo nedoručenie faktúry nie je dôvod na neuhradenie nájomného v lehote splatnosti.
- 4.3 V prípade, že splatnosť faktúry pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň. Za zaplatenie faktúry sa považuje pripísanie fakturovanej čiastky v prospech účtu prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca súhlasí s úpravou nájomného podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy v súlade s príslušnou mierou ročnej inflácie. Nájomné bude počas doby platnosti zmluvy upravované medziročne vždy k 1.4. o infláciu publikovanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4.5 Ak sa nájom začne alebo skončí v priebehu kalendárneho mesiaca, prenajímateľ bude mať nárok na pomernú časť nájomného, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu počas daného kalendárneho mesiaca. V takomto prípade nájomca uhradí nájomné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 10 dní od vzniku nájomného pomeru, resp. najneskôr do 10 dní od zániku nájomného pomeru, pokiaľ nájomné už neuhradil podľa bodu 4.2. tohto článku zmluvy. V tej istej lehote prenajímateľ vráti nájomcovi preplatok na už poskytnutom nájomnom.
- 4.6 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04% z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.
- 4.7 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu si nájomca zabezpečí priamo od dodávateľov a distribútorov týchto služieb bez zaangažovania prenajímateľa.
- 4.8 V nájomnom podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté žiadne ďalšie poplatky, úhrady, resp. iné platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu zo strany nájomcu. Ak prenajímateľovi vznikne povinnosť uhradiť akýkoľvek poplatok, úhradu alebo inú platbu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom, nájomca sa zaväzuje refundovať prenajímateľovi na základe jeho výzvy takýto poplatok, úhradu, resp. inú platbu v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.
- 4.9 Nájomca sa zaväzuje, že v lehote do 10 dní od uzavretia tejto zmluvy zloží prevodom na účet prenajímateľa uvedený v bode 1.1. článku I tejto zmluvy kauciu vo výške nájomného za tri mesiace, t.j. v celkovej výške 1.800,- EUR (slovom: tisícosemsto eur). Kaucia sa vráti nájomcovi po skončení nájomného pomeru podľa tejto zmluvy po započítaní dlžných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vzniknutých v rámci nájomného pomeru podľa tejto zmluvy.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1. Nájomca je oprávnený na základe súhlasu príslušnej obce a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na budove na vhodnom mieste svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu ako riadny hospodár.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto zmluve, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické, chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou, ako aj uplatniť všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatnenia práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi verejnej moci.
- 5.4. Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, prenajímateľ nezodpovedá.

- 5.5. Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa.
- 5.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na predmete nájmu bežné opravy a údržbu, a to tak, aby predmet nájmu bol počas celej doby nájmu, ako aj po jej skončení spôsobilý na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ako aj aby sa jeho hodnota nezmenšovala. V prípade potreby vykonanie opráv nad rámec bežných opráv a údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu takýchto opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.7. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať drobné úpravy na predmete nájmu. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné.
- 5.8. Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter predmetu nájmu, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných orgánov verejnej správy.
- 5.9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akékoľvek škody, ktoré vzniknú realizáciou prác podľa bodu 5.6. až 5.8. tohto článku zmluvy bez ohľadu na skutočnosť, či túto škodu zavinil nájomca alebo jeho dodávateľia, ktorí vykonávali tieto práce na základe osobitnej dohody s nájomcom.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom zmluvy. V predmete nájmu bude nájomca dodržiavať platné predpisy na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (ďalej len „BOZP a PO“). Z hľadiska BOZP a PO nájomca zodpovedá za bezpečnú a hygienicky nezávadnú prevádzku a požiarnu bezpečnosť a toto realizuje na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov vrátane predpisov BOZP a PO, v predmete nájmu. Zároveň nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť v predmete nájmu všetky nedostatky v oblasti BOZP a PO.
- 5.11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a na verejnom priestranstve patriacom k predmetu nájmu v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušnej obce.
- 5.12. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania BOZP a PO a ostatných právnych predpisov nájomcom, ako aj dodržiavania jeho ďalších povinností a podmienok nájmu v zmysle tejto zmluvy.
- 5.13. Nájomca nie je oprávnený dať do podnájmu predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na akúkoľvek inú tretiu osobu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi predmet nájmu a umožniť mu užívať predmet nájmu.
- 6.2. Prenajímateľ je povinný zaistiť vykonanie nutných opráv, údržby a stavebných úprav nad rámec bežných opráv a údržby v predmete nájmu, zaistiť riadnu údržbu (opravy budovy a predmetu nájmu a odstraňovať škody na nich vzniknuté. S výnimkou naliehavých prípadov prenajímateľ oznámi nájomcovi vykonávanie takých opráv, údržby a stavebných úprav vopred a zabezpečí maximálne zníženie ich negatívnych vplyvov. Ak nezaistí prenajímateľ nutnú údržbu alebo opravu, je nájomca oprávnený zaistiť si údržbu alebo opravu na náklady a riziko prenajímateľa.
- 6.3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, jeho zamestnancom, obchodným partnerom, zákazníkom užívať priestor slúžiaci k sprístupneniu predmetu nájmu a vstupovať do predmetu nájmu 24 hodín denne, sedem dní v týždni. Týmto však nie je dotknutá regulácia otváracích hodín na území príslušnej obce.
- 6.4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi na jeho náklady vybaviť predmet nájmu vhodným nábytkom, vybavením a zariadením.

- 6.5. Prenajíateľ je oprávnený, po predchádzajúcom oznámení a v primeranej dobe, presvedčiť sa o stave predmet nájmu. Prenajíateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu.
- 6.6. V prípade hroziaceho nebezpečenstva (ohrozenie majetku, zdravia alebo životov ľudí - ďalej len núdzový prípad) je prenájomca oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov nájmu aj za jeho neprítomnosti.
- 6.7. Prenajíateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie na to, aby nájomca nebol obmedzovaný v užívaní predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy zo strany iných osôb.

Čl. VII.

Trvanie a skončenie nájmu

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný pomer založený touto zmluvou sa uzatvára od 1.6.2013 na dobu neurčitú.
- 7.2. Nájomný pomer môže ktorákoľvek zo zmluvných strán ukončiť výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po dni doručenia výpovede druhej strany.
- 7.3. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
- 7.3.1. nájomca užíva predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu na iný účel, ako je uvedený v článku III tejto zmluvy;
 - 7.3.2. nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného minimálne 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti v zmysle článku IV tejto zmluvy;
 - 7.3.3. nájomca riadne a včas neuhradí prenájomcovi kauciu v zmysle bodu 4.9. článku IV tejto zmluvy;
 - 7.3.4. ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - 7.3.5. začne sa konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie v súvislosti s majetkom nájomcu;
 - 7.3.6. nájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z nájomného pomeru založeného touto zmluvou, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy prenájomcu v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
- 7.4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
- 7.4.1. prenájomca v rozpore s touto zmluvou bráni alebo neumožňuje užívanie predmetu nájmu po dobu aspoň jeden mesiac;
 - 7.4.2. na prenájomcu bude zavedená nútená správa;
 - 7.4.3. ak bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť vecí, že by sa tým zmaril účel zmluvy;
 - 7.4.4. ak si tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenájomca v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné;
 - 7.4.6. prenájomca poruší akúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu pre neho z článku VI tejto zmluvy, pričom nevykoná nápravu na základe písomnej výzvy nájomcu v dodatočnej primeranej lehote, ktorá je 10 dní.
- 7.5. Odstúpením od zmluvy podľa bodu 7.3. a 7.4. tohto článku zmluvy nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 7.6. Nájomca je povinný uvoľniť a vypratať prenajatý predmet nájmu prenájomcovi ku dňu skončenia nájmu, najneskôr však do 3 dní po jeho skončení. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu obojstranne podpísaný protokol.
- 7.7. Ak nájomca nevypracie predmet nájmu v súlade s bodom 7.6. tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy splnomocňuje prenájomcu:
- 7.7.1. vstúpiť do priestorov predmetu nájmu,
 - 7.7.2. za prítomnosti inej nezúčastnenej osoby vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v týchto priestoroch, a na náklad nájomcu ich uskladniť podľa svojej voľby,
 - 7.7.3. vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.
- 7.8. V prípade neuvoľnenia a nevypratania predmetu nájmu nájomcom v stanovenej lehote prenájomca môže požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti. Dojednaním tejto zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenájomcu požadovať od nájomcu náhradu škody spôsobenej porušením tejto povinnosti.

Čl. VIII.
Závěrečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 1.6.2013 za predpokladu, že bola predtým zverejnená v zmysle ust. § 5a zákona 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. Inak nadobudne účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení.
- 8.2 Akékoľvek zmeny alebo doplnky obsahu tejto zmluvy musia byť urobené formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne potvrdené a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po obojstrannom potvrdení sa stanú súčasťou tejto zmluvy.
- 8.3 Uzavretie tejto zmluvy je výsledkom obchodnej verejnej súťaže, ktorej podmienky boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Geča č. 11/2013 zo dňa 15.4.2013. Nájomca bol úspešným uchádzačom v rámci tejto obchodnej verejnej súťaže.
- 8.4 Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude alebo sa stane neplatným, nezákonným alebo nevykonateľným, potom zvyšné ustanovenia zostávajú platné a vykonateľné. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné ustanovenie sa bude považovať za nahradené platným, zákonným a vykonateľným ustanovením s rovnakým alebo aspoň podobným účelom.
- 8.5 Na doručovanie písomností v rámci nájomného pomeru založeného touto zmluvou sa bude primerane aplikovať ust. § 46 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
- 8.6 Právne vzťahy založené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými aplikovateľnými právnymi predpismi.
- 8.7 Obidve zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že ju uzavreli po vzájomnom prejednaní podľa ich práva a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi.
- 8.8 Táto zmluva bola vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, v dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

V Geči dňa 22.5.2013

Za prenajímateľa :

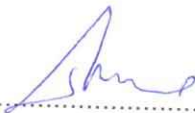


Monika Bérešová
Starostka obce



V Geči dňa 22.5.2013

Za nájomcu :



Alžbeta Matisová

Alžbeta Matisová

Geča 328
IČO: 32 566 697 (2)
IČ DPH: SK1020033344