

Zmluva o nájme nebytových priestorov

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Obec Svodín, Hlavná 1117/1, 943 54 Svodín
v zastúpení starostom obce JUDr. Attilom Szászom

IČO: 00 30 92 81

a

nájomca:

BALLUC, s. r. o., so sídlom 943 54 Svodín 1299
zastúpená konateľom Bc. Ondrejom Mányom,
bytom Malá škovránková 967/16, 943 54 Svodín

IČO: 36 55 29 41

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

t a k t o :

Predmet nájmu

Článok I.

Touto zmluvou prenájomateľ prenecháva za odplatu nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností v kat. úz. Maďarský Svodín na LV č. 1, na parc. č. 245/4 – Nákupné stredisko pod súpisným č. 1225, Maďarskosvodínska cesta 4, o výmere **223,80 m²** – čísla miestností 102, 105, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 128, 129, 130.

(2) Nehnuteľnosť uvedená v ods. 1 je vo vlastníctve prenájomateľa v podiele 30/100.

Účel nájmu a spôsob užívania nebytových priestorov

Článok II.

(1) Nebytové priestory sa nájomcovi prenechávajú na účely stravovania ako reštauračné zariadenie.

(2) V nebytových priestoroch je zakázané fajčenie a požívanie iných návykových a omamných látok.

(3) Nájomca je povinný nebytové priestory užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ich v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami. Nájomca zodpovedá za porušenie povinností vyplývajúcich z predpisov v oblasti životného prostredia, spodných vôd, protipožiarnych a bezpečnostných predpisov a všeobecne záväzných nariadení Obce Svodín.

Vznik a trvanie nájmu

Článok III.

(1) Nájom vzniká dňom **3.1.2013**.

(2) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.12.2015**.

(3) Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať len z dôvod uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

(4) Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

(5) **Výpovedná lehota je jeden mesiac**, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Nájomné Článok IV.

(1) Nájomné za užívanie nebytových priestorov je **600,- eur mesačne**. Za mesiac **január 2013** je nájomné **561,29 eur**. Prenajímateľ si daň z pridanej hodnoty neuplatňuje.

(2) Nájomné sa platí **do 10. dňa** príslušného mesiaca.

(3) Ak sa nájom skončí a nájomné je vopred zaplatené a nájomca riadne a včas vráti nebytové priestory, prenajímateľ je povinný vrátiť pomernú časť nájomného za každý deň 19,35 eur do 5 pracovných dní odo dňa vrátenia nebytových priestorov.

(4) Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia. Záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané súdnym vykonávateľom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a prenajímateľ ohlásí svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa nájomca sťahuje alebo sa odstraňuje veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, prenajímateľ môže zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musia žiadať o súpis súdnym vykonávateľom, alebo musí veci vydať.

(5) Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady nebytových priestorov, ktoré nespôsobil, nemohol nebytové priestory užívať dohodnutým spôsobom.

(6) Ak nájomca môže užívať nebytové priestory z dôvodov uvedených v ods. 5 iba obmedzene, má nájomca nárok na zľavu z nájomného najviac vo výške 10% z nájomného.

(7) Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa do 30 dní, kedy sa o tom nájomca dozvedel. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

(8) Nájomné sa uhrádza **na bankový účet** Obce Svodín č. **38 47 87 60 01/5600**, pričom sa vždy uvedie **variabilný symbol 212 003 01 26**.

(9) Výška nájomného sa bude každoročne zvyšovať o sumu zodpovedajúcu miere čistej ročnej inflácie, ktorú oficiálne vyhlási Štatistický úrad SR.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu Článok V.

Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný nebytové priestory udržiavať v takomto stave na svoje náklady.

Článok VI.

Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas alebo na neurčitý čas len so súhlasom prenajímateľa.

Článok VII.

(1) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.

(2) Obvyklým udržiavaním nebytových priestorov je najmä upratovanie nebytových priestorov najmenej dvakrát týždenne.

Článok VIII.

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nasledovné služby spojené s nájomom:

- a) dodávku studenej vody,
- b) dodávku plynu, el. energie, kúrenia
- c) vývoz odpadovej vody.

(2) Úhrada za **služby** uvedené v ods. 1 písm. a/ až c/ sa platí **mesačne pozadu** vo výške skutočných nákladov formou faktúry vystavenej prenajímateľom. **Vývoz odpadovej vody** sa fakturuje **podľa spotrebovanej vody**.

(3) Ak nájomca do 7 dní odo dňa prijatia vyúčtovania neoznámí písomne prenajímateľovi, že s výškou úhrad vo vyúčtovaní nesúhlasí, platí, že uznáva výšku úhrad vo vyúčtovaní za uvedené obdobie.

(4) Úhrada sa platí na **na bankový účet uvedený na faktúre**, pričom sa vždy uvedie ako **variabilný symbol číslo faktúry**.

Článok IX.

(1) Nájomca nie je povinný nebytové priestory poistiť.

(2) Bežné opravy a údržbu nebytových priestorov je povinný vykonať na svoje náklady nájomca.

(3) Bežnými opravami sú opravy vymenované v prílohe vl. nar. č. 87/1995 Z. z.

(4) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytových priestoroch nevznikla škoda.

Článok X.

(1) Zmeny na nebytových priestoroch je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Úhradu nákladov je oprávnený nájomca požadovať až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania nebytových priestorov. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, nájomca môže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov.

(2) Ak nájomca vykoná zmeny na nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu.

(3) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať nebytové priestory pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

(4) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.

(5) Ak nájomca vynaložil na nebytové priestory náklady pri oprave, na ktorú bol povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

(6) Nájomca môže nebytové priestory vymaľovať na vlastné náklady.

Článok XI.

Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nebytovým priestorom počas prevádzkovej doby nájomcu za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory riadnym spôsobom.

Skončenie nájmu

Článok XII.

(1) Nájom skončí

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou,
- c) zánikom nebytových priestorov,
- d) smrťou nájomcu,
- e) odstúpením od zmluvy.

(2) Ak nájomca užíva nebytové priestory aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie nebytových priestorov na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.

(3) Ak dôjde k zmene vlastníctva k nebytovým priestorom, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Článok XIII.

(1) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak boli nebytové priestory odovzdané v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stanú neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa mu odníme taká časť nebytových priestorov, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

(2) Ak sú nebytové priestory zdraviu závadné, nájomca má právo odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.

(3) Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva nebytové priestory alebo trpí užívanie nebytových priestorov takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať. Značnou škodou sa rozumie škoda dosahujúca najmenej 497,91 €.

(4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

(5) Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.

(6) Odstúpenie od zmluvy sa musí oznámiť písomne s uvedením dôvodov.

Článok XIV.

Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a vypratáním nebytových priestorov nájomca je povinný umožniť záujemcovi o prenajatie ich prehliadku v prítomnosti prenájomcu alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

Článok XV.

(1) Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom nebytové priestory prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

(2) Povinnosť vrátiť nebytové priestory sa splní po vypratání nebytových priestorov a doručení písomného oznámenia o vrátení nebytových priestorov.

Článok XVI.

(1) Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu nebytových priestorov v dôsledku ich zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k nebytovým priestorom, za náhodu však nezodpovedá.

(2) Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia nebytových priestorov, inak nárok zanikne.

Článok XVII.

Ak tretia osoba uplatňuje k nebytovým priestorom práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, prenájomca je povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenájomca v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, nájomca môže odstúpiť od zmluvy.

Zabezpečenie záväzku

Článok XVIII.

- (1) Nájomca je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške
- a) 331,94 €, ak nájomca bude užívať nebytové priestory v rozpore s článkom II. zmluvy,
 - b) 331,94 €, ak nájomca prenajme nebytové priestory v rozpore s článkom VI. za každý prípad osobitne,
 - c) 5 % za každý kalendárny deň omeškania s platením nájomného,
 - d) 5 % za každý kalendárny deň omeškania s platením preddavkov alebo úhrad za služby,
 - e) 16,60 €, ak nájomca ani po písomnej výzve prenájomcu neumožní kontrolu podľa článku XI. za každý prípad osobitne,

f) 331,94 €, ak nájomca vykoná zmeny na nebytových priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
g) 3,32 € za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním nebytových priestorov po skončení nájmu.

(2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvných pokút uvedená v tejto zmluve nie je neprimerane vysoká a neprieči sa dobrým mravom.

Článok XIX.

(1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.

(2) Výška zábezpeky je **3-násobok** výšky mesačného nájomného.

(3) Zábezpeka vo výške **1.800,- eur** je splatná **v deň podpísania zmluvy** zo strany nájomcu.

(4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 30 dní po skončení nájmu a po vypratání bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi.

Záverečné ustanovenia

Článok XX.

(1) Na doručovanie písomností, najmä výpovede, odstúpenia od zmluvy a udelenia súhlasov, platia primerane ustanovenia § 45, § 46, § 48 a § 50 Občianskeho súdneho poriadku.

(2) Dôvod výpovede a odstúpenia od zmluvy sa musí vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom.

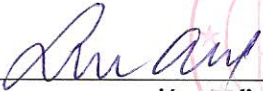
Článok XXI.

(1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.

(2) Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť len písomne.

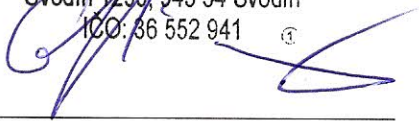
(3) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Svodín, 3.1.2013



prenajímateľ



BALLUC, s.r.o.
Svodín 1299, 943 54 Svodín
IČO: 36 552 941


nájomca