NÁJOMNÁ ZMLUVA č.5/2017

uzavretá v zmysle ust. § Zák.č.116/1990 Zb., Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a § 577 a nasl. Obchodného zákonníka 513/1991 Zb. v platnom znení

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Obec Plevník-Drienové**
018 26 Plevník-Drienové č.255,
zastúpená: Miroslavom Kremeňom, starostom obce
IČO : 00 317 608
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s
IBAN : SK18 5600 0000 0028 1519 4001
(ďalej tiež aj ako „prenajímateľ alebo obec“)

Nájomca : **Kamil Ďurkech**
018 26 Plevník-Drienové č.310
IČO : 45 887 926
DIČ : 1048451448
IČ DPH : SK1048451448
Bankové spojenie : ČSOB, a.s.
IBAN : SK89 7500 0000 0040 2198 6268
(ďalej tiež aj ako „nájomca“)

Čl.I.
Preambula

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemkov KNC 83/1 a KNC 84/1 zastavaná plocha a nádvorie a stavby - budova služieb č.119, ktoré sú zapísané na LV č.629.
1.2. Prenájom priestorov bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Plevníku-Drienovom č.63/2017 zo dňa 30.10.2017. Výpis z uznesenia OZ je prílohou č.1 tejto zmluvy.

Čl.II.
Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nasledovné priestory :
- miestnosti skladu o celkovej podlahovej ploche 30,0 m2, ktorá je umiestnená v prednej časti objektu č.119 a to na pravej strane pri pohľade z ulice.

2.2. Predmet nájmu je vedený na LV č.629 vo vlastníctve obce a prenajímané priestory sú vyznačené v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto nájomnej zmluvy.

Čl. III.
Účel nájmu

3.1 Nájomca je oprávnený užívať prenajatú nehnuteľnosť uvedené v čl. II tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi obce, a to len za účelom poskytovania služieb a to tak, že nájomca si v prenajatom objekte na vlastné náklady vybuduje sklad a dielňu súvisiacu s predmetom podnikania nájomcu – montáž, výroba a oprava vyhradených elektrických a klimatizačných zariadení.

Čl.IV.
Doba nájmu

4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
4.2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú obidve strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
4.3. Súčasťou preberacieho konania je aj fotodokumentácie skutkového stavu k dátumu prevzatia prenajímaných priestorov.

Čl. V.
Nájomné a platby

5.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom, za používanie celého predmetu nájmu t.j. užívanie stavby a priľahlého pozemku podľa čl. II ods.2.1. tejto zmluvy nasledovne :

p.č.	predmet nájmu	výmera v m2	ročný nájom za 1m2	nájom spolu
1.	miestnosť skladu a dielne	30,0	10,80 €	324,00 €
	Ročný nájom spolu			**324,00 €**

Slovom : Tristodvadsaťštyriť Eur.

5.2. Nájomné je splatné **štvrťročne vo výške 81,00 €** vopred a to vždy do 15-tého dňa prvého mesiaca v štvrťroku na základe tejto nájomnej zmluvy, prípadne v iných termínoch po vzájomnej dohode.
5.3. Vzhľadom k stavu prenajímaných priestorov a potrebe vykonania potrebných stavebných úprav pre potreby nájmu sa zmluvné strany dohodli, že povinnosť platiť nájomné začína dňom 1.1.2018
5.4. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby poskytované s užívaním nájmu a to elektrická energia, ktorú nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi na základe vyúčtovacej faktúry za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu, ktorá sa určí na základe skutočnej spotreby odberného miesta s odpočtom spotreby ostatných nájomcov objektu 119, ktorý majú podružné merače, nakoľko tento prenajatý priestor nemá vlastné podružné meranie Nájomca bude uhrádzať spotrebu elektrickej energie zálohovo vo výške **25,0 €/mesiac, splatnú štvrťročne vo výške 75,0 €** v zmysle bodu 5.2. Na základe skutočnej spotreby sa môže určiť aj iná výška zálohovej platby po vzájomnom odsúhlasení zmluvnými stranami. Fakturácia za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu sa bude vykonávať na základe vyúčtovacej faktúry dodávateľa elektrickej energie z ktorej budú odpočítané zaplatené zálohy nájomcu.
5.5. V prenajatých priestoroch je dovolené elektrické vykurovanie príp.vykurovanie pomocou VZT ako i vykurovanie pevným palivom za podmienky dodržania bezpečnostných a požiarnych predpisov a noriem.
5.6. V nájomnom nie sú obsiahnuté ani úhrady za odvoz a likvidáciu odpadu, požadované revízie, BOZP a požiarnu ochranu, ktoré si zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady.
5.7. Nájomca môže bezplatne používať reklamu zariadenia umiestnenú na objekte alebo oplotení.

Čl. VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa

6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II. ods.2.1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí.
6.2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
6.3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore aj bez súhlasu nájomcu.
6.4. Prenajímateľ je oprávnený poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi predpismi, a za

týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov.

6.5. Prenajímateľ zabezpečí poistenie budovy č.119 voči živelnej udalosti a vandalizmu . Do poistenia ale nebude zahrnuté poistenie hnuteľných vecí patriacich nájomcovi.

6.6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody, spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Čl. VII.
Práva a povinnosti nájomcu

7.1 Nájomca je povinný :

a) užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel používania je možné iba s písomným súhlasom prenajímateľa,
b) užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v priľahlom okolí budovy,
c) zabezpečiť obvyklé udržiavacie práce prenajatých nebytových priestorov.
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,
e) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

7.2. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu a to na základe písomného oznámenia prenajímateľovi a uskutočniť ich až na základe súhlasu prenajímateľa. Náklady spojené so stavebnými úpravami prenajatých priestorov znáša nájomca.

7.3. 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.

7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na odvoz a likvidáciu odpadu, požadované revízie, BOZP, požiarnu ochranu a pravidelné zákonné povinnosti za prenajaté nehnuteľnosti si zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.

7.6. Nájomca bude počas svojich prevádzkových hodín bezplatne používať WC umiestnené v prenajatom priestore v zadnej časti budovy č.119.

Čl.VIII.
Skončenie nájmu

8.1. Nájom sa skončí písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou zmluvných strán. Dohodnutá výpovedná lehota je 2 (slovom dva) mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

8.2. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
b) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
c) je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného podľa Čl.V.tejto zmluvy o viac ako dve štvrťročné splátky,
d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

8.3. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

8.4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný zápisnične odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenie

9.1. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení .

9.2. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

9.3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Zák.č,. 40/1964 Zb , Občianskeho zákonníka ako aj Zák,.č.116/1990 Zb, o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

9.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami.

9.5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (s odkazom na § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).

9.6. Zhotoviteľ vyjadruje podpisom tejto zmluvy súhlas so zverejnením svojich identifikačných údajov v rozsahu, v akom sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

9.7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú osoby oprávnené v mene zmluvných strán konať.

Prílohy:
1. Výpis z uznesenia OZ č.63/2017 zo dňa 30.10.2017 o schválení prenájmu
2. Situačný nákres s vyznačením prenajatých priestorov

V Plevníku-Drienovom, 30.11.2017

.....	.....
Obec Plevník-Drienové	Kamil Ďurkech
Miroslav Kremeň	
starosta obce	