

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a
zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Kúty
sídlo: Nám. Radlinského 981, 908 01 Kúty
IČO: 00 309 672
DIČ: 2021049459
zast.: Ing. Branislav Vávra, starosta obce
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK70 5600 0000 0032 0481 5002

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Všeobecná úverová banka, a. s.
sídlo: Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava
IČO: 31 320 155
DIČ: 2020411811
IČ DPH: SK7020000207
zapísaný v obchodnom registri OS BA I, odd. Sa, vl. č. 341/B
zast.:
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK07 0200 0000 0013 3901 5951

(ďalej len ako „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí nájomnej zmluvy za nasledovných podmienok:

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 96,56 m², nachádzajúce sa na prízemí budovy obecného úradu / kultúrneho domu so súpisným číslom 981, postavenej na pozemku parc. č. 422/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 2092 pre okres Senica, obec Kúty – tri miestnosti o výmere 93,24 m² vľavo od hlavného vchodu do budovy so samostatným vstupom z vestibulu a miestnosť bankomatu o výmere 3,32 m² so samostatným vstupom z vestibulu (ďalej v texte len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do nájmu nájomcovi s príslušenstvom, ktorým je spoločne užívaný vestibul a spoločne užívané sociálne zariadenie, bez vybavenia a zaväzuje sa nájomcovi spolu s predmetom nájmu poskytovať plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, dodávka tepla, vody, stočné a upratovanie spoločných priestorov).

3. Nájomca predmet nájmu podľa tejto zmluvy preberá do svojho užívania a zaväzuje sa užívať ho len na dohodnutý účel, uhrádzať dohodnuté nájomné podľa čl. IV tejto zmluvy a plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Uzavretie nájomnej zmluvy bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Kútoch dňa 14.12.2016 uznesením č. ako prenájom z dôvodov hodných osobitného zreteľa v zmysle § 9a, ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do nájmu ako obchodné priestory pobočky banky a bankomatovú miestnosť v súlade s predmetom podnikania nájomcu podľa výpisu z obchodného registra ku dňu podpisu tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výhradne na účel, ktorý je uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy.

III. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2017 do 31.12.2018.
2. Zmluvný vzťah založený nájomnou zmluvou zaniká
 - a. uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b. písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c. písomnou výpoveďou prenajímateľa pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku zmluvy, pričom výpoveď nadobudne účinnosť posledným dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo ktorá bola prenajímateľovi zo strany nájomcu písomne oznámená ako doručovacia adresa, a to aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal, prevzatie odmietol alebo sa o zásielke nedozvedel,
 - d. písomnou výpoveďou nájomcu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy, pričom výpoveď nadobudne účinnosť posledným dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať, ak
 - a. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b. nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa uskutoční na predmete nájmu zmeny podstatného charakteru,
 - c. nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v okolí predmetu nájmu,
 - d. nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

- e. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať, ak
 - a. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov.
 5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na prenajímateľom schválené zmeny predmetu nájmu.

IV.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany si dohodli nájomné za prenájom nebytových priestorov vo výške 10,- EUR (slovom: desať eur) / m² prenajatej podlahovej plochy / mesiac. Celková ročná výška nájomného za prenájom nebytových priestorov je 11.587,20 EUR (slovom: jedenásťtisícpäťstoosemdesiatsedem eur, dvadsať centov), pričom táto cena je konečná a prenajímateľ k nej neúčtuje DPH.
2. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi náklady na dodávku tepla, vody a stočné, ktoré si zmluvné strany dohodli ako paušálnu úhradu vo výške 80,- EUR (slovom: osemdesiat eur) mesačne za dodávku tepla, 20,- EUR (slovom: dvadsať eur) mesačne za dodávku vody a 20,- EUR (slovom: dvadsať eur) mesačne ako stočné. Celková výška paušálnej úhrady za dodávku tepla, vody a stočné je 120,- EUR (slovom: stodvadsať eur) mesačne, tj, 1.440,- EUR (slovom: tisícštyristoštyridsať eur) ročne.
3. Celková výška platieb nájomného spolu s paušálnou úhradou za dodávku vody, teplej vody a tepla je 13.027,20 EUR (slovom: trinásťtisíc dvadsaťsedem eur, dvadsať centov) ročne.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a paušálnu úhradu podľa bodu 2 tohto článku zmluvy vždy štvrtročne vopred, do konca prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka (v mesiacoch január, apríl, júl a október) štvrtročnou platbou vo výške 3.256,80 EUR bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Splatné nájomné sa považuje za uhradené až momentom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať v polročných intervaloch k 30. júnu a 31. decembru skutočnú spotrebu elektrickej energie podľa stavu na podružnom merači.
6. Ostatné náklady spojené s nájmom nebytových priestorov (telekomunikačné služby, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, upratovanie a pod.) bude nájomca uhrádzať samostatne priamo svojmu dodávateľovi.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca na základe obhliadky na mieste samom vyhlasuje, že prenajíateľ mu prenecháva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajíateľ je povinný po celý čas trvania nájmu udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť odstránenie závad brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ na predmete nájmu vykonať, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla.
4. Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu a drobné opravy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
7. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť v prenajatých nebytových priestoroch dodržiavanie požiaro-bezpečnostných predpisov.
8. Prenajíateľ sa zaväzuje do 30.06.2017 v predmete nájmu zabezpečiť výmenu okien a do 31.12.2017 úpravu prednej fasády budovy obecného úradu / klutúrneho domu, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
9. V prípade, ak prenajíateľ nesplní svoj záväzok podľa bodu 8 tohto článku zmluvy, je nájomca oprávnený uplatniť si u prenajíateľa úhradu zmluvnej pokuty vo výške 150,- EUR (slovom: stopäťdesiat eur) za každý mesiac omeškania s plnením tohto záväzku. Nájomca je povinný si právo na úhradu zmluvnej pokuty uplatniť u prenajíateľa písomnou výzvou doručenou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pričom zmluvná pokuta je splatná do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajíateľovi.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke obce Kúty.
2. Zmluva sa vyhotovuje vo dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnom vyhotovení a so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú.

V Kútoch, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....