

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o prenájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Prenajíateľ: Obec Kúty
Nám. Radlinského 981, 908 01 Kúty
IČO: 00 309 672
zast.: Ing. Branislav Vávra, starosta obce
bankové spojenie: Prima banka, a.s.
č.ú.: 3204815002/5600
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Roman Exner
Bratislavská 8, 908 01 Kúty
IČO : 40 765 881
zapísaný v živnostenskom registri
Obvodného úradu v Senici, č. 240-15235
(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove Bratislavskej ulici č. 1682 v Kútoch, postavenej na parc. č. 448/1, katastrálne územie Kúty.
2. Na prenájom nebytových priestorov prenajíateľ vyhlásil dňa 02.01.2012 obchodnú verejnú súťaž, v ktorej bola prijatá ponuka nájomcu zo dňa 25.01.2012.
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v budove na Bratislavskej ulici č. 1682:

- miestnosť	20,00 m ²
- podiel 1/3 na spoločných priestoroch - vstup, chodba, WC	5,00 m ²

(ďalej len „nebytové priestory“).
4. Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je 25,00 m².
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ prenájma nájomcovi nebytové priestory na účely prevádzkovania sprostredkovateľskej činnosti v zmysle živnostenského oprávnenia.
6. Nájomca nebytové priestory preberá do svojho užívania a zaväzuje sa užívať nebytové priestory len na dohodnutý účel, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné podľa čl. II tejto zmluvy a plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

II. Nájomné

1. Zmluvné strany si dohodli nájomné za prenájom nebytových priestorov vo výške 36,- EUR (slovom tridsaťšesť eur) za jeden meter štvorcový prenajatej podlahovej plochy ročne, tj. 900,- EUR (slovom deväťsto eur) ročne.
2. Nájomca je povinný zložiť na účet obce nájomné za obdobie od začatia nájomného vzťahu do 31.12.2012, tj. vo výške 825,- EUR (slovom osemstodvadsaťpäť eur), a to do jedného mesiaca odo dňa podpísania nájomnej zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje v ďalšom období splácať dohodnuté nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške 225,- EUR (slovom dvestodvadsaťpäť eur), vždy najneskôr do konca príslušného kalendárneho štvrťroka.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí nájomné podľa bodu 2 a bodu 3 tohto článku zmluvy v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. V prípade bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov sa nájomné považuje za uhradené až momentom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
5. V prípade zmeny uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým sa určujú minimálne výšky nájomného pri prenájme obecného majetku, ak bude minimálne nájomné určené obecným zastupiteľstvom vyššie ako dohodnuté nájomné podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, dôjde k zmene výšky nájomného jednostranne aj bez súhlasu nájomcu tak, že nájomné za jeden meter štvorcový podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov bude vo výške minimálneho nájomného určeného uznesením obecného zastupiteľstva. K zmene výšky nájomného dôjde prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni prijatia uznesenia obecného zastupiteľstva. O zmene výšky nájomného bude prenajímateľ nájomcu písomne informovať; táto zmena nepodlieha povinnosti uzavrieť dodatok k tejto zmluve.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytových priestorov v rozsahu: dodávka elektrickej energie, dodávka tepla, vody a stočné. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v dohodnutej paušálnej výške 70,- EUR mesačne. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca prenajímateľovi uhrádzať vždy za obdobie troch mesiacov.

III. Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú – od 01.02.2012 do 31.12.2014.
2. Zmluvný vzťah 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, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve, a to aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal alebo sa o nej 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, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu písomne vypovedať, ak
 - a. nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - b. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením dohodnutého nájomného,
 - c. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d. nájomca prenechá nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
 4. Nájomca môže túto zmluvu písomne vypovedať, ak
 - a. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory najal,
 - b. nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
 - c. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy,
 - d. nesúhlasí so zmenou výšky nájomného podľa čl. II, bod 5 tejto zmluvy.
 5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IV.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca na základe obhliadky na mieste samom vyhlasuje, že prenajímateľ mu prenecháva nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný po celý čas trvania nájmu udržiavať nebytové priestory na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca je povinný uhrádzať ostatné náklady spojené s obvyklou prevádzkou nebytových priestorov, s výnimkou nákladov uvedených v čl. II, bod 6 tejto zmluvy, priamo príslušnému dodávateľovi a uhrádzať náklady na údržbu prenajatých nebytových priestorov.
4. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory na vlastné náklady poistiť.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla.
6. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť v prenajatých nebytových priestoroch dodržiavanie požiaro-bezpečnostných predpisov.

V.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

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, s výnimkou zmeny výšky nájomného podľa čl. II, bod 5 tejto zmluvy.
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, 31.01.2012

Prenajímateľ:



Nájomca:

