

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov
medzi:

Prenajímateľ:

OBEC TERCHOVÁ

Sídlo: Sv. Cyrila a Metoda 96, 013 06 Terchová

IČO: 00321699

DIČ: 2020677626

konajúci: Ing. Milan Laurenčík – starosta obce

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Podhorská Iveta

Miesto podnikania: 01305 Belá č.853

IČO: 40434931

DIČ: 1022910955

(ďalej len „Nájomca“)

Čl. 1.
Úvodné stanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – administratívna budova, súp. č. 1394, postavená na pozemku, C KN parc. č. 439, o výmere 559m², zapísaných na LV č. 3648, pre k.ú Terchová, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina (ďalej len „*Stavba*“).
2. Nebytové priestory o výmere 21m² nachádzajúce v *Stavbe* a tvoriace celý vnútorný priestor tejto *Stavby* sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len „*Predmet nájmu*“).
3. Nájom *Predmetu nájmu* bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Terchová č. 8/2015 zo dňa 11.12.2015
4. Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy a počnúc dňom 15.05.2012 užíva *Predmet nájmu* pre účely prevádzkovania svojej podnikateľskej činnosti, pričom v uvedenom období neuhrádzala

Prenajímateľovi žiadne nájomné ani prenajímateľovi neposkytoval žiadne peňažné plnenia za účelom úhrady nákladov na prevádzku Predmetu nájmu a/alebo Stavby.

5. Na základe skutočností uvedených v predchádzajúcom bode 3. tohto článku zmluvy ku dňu podpisu tejto zmluvy eviduje Prenajímateľ voči nájomcovi pohľadávku v celkovej výške **3987,00 EUR**, ktorá pozostáva z nasledovných častí:
 - a) bezdôvodné obohatenie zodpovedajúce výške bežného nájomného za obdobie od 15.05.2012 do podpisu tejto zmluvy vo výške **2,5€/m²/mesiacx21m²x44mesiacov = 2310,00 EUR**
 - b) bezdôvodné obohatenie zodpovedajúce nákladom vynaloženým Prenajímateľom na úhradu služieb spojených s nájmom (spotreba elektrickej energie, plynu, dodávky tepla, odvoz a likvidáciu bežného odpadu) za obdobie od 15.05.2012 do podpisu tejto zmluvy vo výške **1358 dni x 4,59kWhx0,269€/kWh=1677,00 EUR**

(ďalej len „*Pohľadávka Prenajímateľa*“)

6. Nájomca týmto prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že v celom rozsahu uznáva svoj dlh voči Prenajímateľovi zodpovedajúci Pohľadávke Prenajímateľa, a to čo do jeho dôvodu a výšky. Nájomca sa súčasne zaväzuje k tomu, že svoj dlh zodpovedajúci Pohľadávke Prenajímateľa uhradí spôsobom a v lehotách vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať v súlade so zmluvou a platiť nájomné a splácať Pohľadávku Prenajímateľa riadne a včas vo výške a spôsobom vyplývajúcim z tejto zmluvy.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne za účelom ich prevádzkovania ako obchodných priestorov – predajne kníh, papiernictva, bižutérie a prevádzkovania stávkových hier, pod označením Predmetu nájmu názvom TIPOS.
2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť účel využitia Predmetu nájmu a jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný.
3. Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať obslužné a prístupové komunikácie, ak tým neobmedzí prevádzku príslušných stavieb vo vlastníctve Prenajímateľa.
4. Nájomca prehlasuje, že sa s Predmetom nájmu riadne oboznámil, vykonal jeho obhliadku na mieste samom pred podpisom zmluvy a Predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie za účelom nájmu v zmysle tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu; skončenie nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva môže byť ukončená nasledovnými spôsobmi:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou Prenajíateľa bez udania dôvodu, kedy výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi;
 - c) písomným odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvy; pre účely tejto zmluvy sa podstatným porušením zmluvy rozumie:
 - ak je Nájomca v omeškaní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajíateľovi, ktorý súvisí s užívaním Predmetu nájmu alebo vyplýva z tejto zmluvy o viac ako 14 dní;
 - Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu Prenajíateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - Nájomca opakovane poruší povinnosti uvedené v čl. VII. a VIII. zmluvy;
 - Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa;
 - Nájomca vykoná zmeny a stavebné úpravy v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa;
 - Nájomca zmení účel využitia Predmetu nájmu a jeho označenia, pod ktorým je prevádzkovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa;
 - Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - Na majetok Nájomcu bol podaný návrh na exekúciu, na konkurz, reštrukturalizáciu, resp. Nájomca vstúpil do likvidácie;
3. Účinky odstúpenia a zánik nájmu nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi; zmluvné strany sa dohodli, že nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Čl. V. Nájomné

1. Nájomné za Predmet nájmu podľa tejto zmluvy je dohodnuté zmluvnými stranami a predstavuje sumu **52,50 EUR** (slovom: päťdesiatdva eur 50/100) za každý mesiac nájmu (ďalej len „*Nájomné*“).
2. V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.

3. Služby spojené s nájmom, ktoré predstavuje spotreba elektrickej energie, plynu, dodávky tepla, TUV, vodné a stočné, údržba chodníkov, odvoz a likvidáciu bežného odpadu v rozsahu odpadu súvisiaceho s účelom využitia Predmetu nájmu (ďalej len „*Služby*“) bude pre Nájomcu na vlastné náklady zabezpečovať Prenajímateľ.
4. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi náklady vynaložené na úhradu poplatkov za Služby (ďalej len „*Úhrada za Služby*“), a to na základe Prenajímateľom predloženého vyúčtovania nákladov vynaložených na úhradu poplatkov za Služby. Úhrada za Služby je platná v lehote do 30 dní odo dňa predloženia vyúčtovania podľa predchádzajúcej vety Nájomcovi.
5. Zmluvné strany si dohodli úpravu výšku Nájomného za jednotlivé roky prenájmu tak, že Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku Nájomného smerom nahor o % mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR, vzťahujúcej sa ku kalendárnemu roku predchádzajúcemu kalendárny rok, na ktorý sa zvýšené Nájomné vzťahuje.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné na účet Prenajímateľa podľa tejto zmluvy pravidelne mesačne vopred, a to vždy najneskôr do 15.dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárny mesiac, na ktorý sa platba Nájomného vzťahuje, na základe Prenajímateľom riadne vystavenej faktúry.
7. Spolu s Nájomným a v lehotách jeho splatnosti podľa predchádzajúceho bodu 6. tohto článku zmluvy je Nájomca povinný splácať aj svoj dlh zodpovedajúci Pohľadávke Prenajímateľa, a to v jednotlivých mesačných splátkach, každej vo výške **66,45 EUR**. V prípade omeškania so splácaním dvoch po sebe nasledujúcich splátok toho dlhu sa stáva splatným celý dlh zodpovedajúci Pohľadávke Prenajímateľa, a to ku dňu splatnosti druhej z takto po sebe nasledujúcich splátok.

Čl. VI. Preddavok

1. Nájomca zloží na účet Prenajímateľa do 14 dní od podpisu tejto zmluvy preddavok na Nájomné (ďalej len „*Preddavok*“) vo výške dvojmesačného Nájomného, t.j. vo výške **105,00 EUR** (slovom: **jednostopäť EUR**).
2. Preddavok je predstavuje zabezpečenie úhrady Nájomného za posledné dva mesiace nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Preddavok bude súčasne v celej svojej výške slúžiť na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, a to nižšie uvedeným spôsobom.
3. V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje záväzky prevzaté touto Zmluvou, alebo ich splní iba čiastočne, je Prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) jednostranným zápočtom uspokojiť akúkoľvek svoju pohľadávku voči Nájomcovi, vyplývajúcu zo zmluvy, voči Nájomcom zloženému Preddavku, a to do výšky Nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie Preddavku (jeho časti) takýmto spôsobom (a to najmä na úhradu akejkoľvek zmluvnej pokuty, nájomného alebo Prevádzkových nákladov, ktoré Nájomca Prenajímateľovi včas neuhradil), ako aj termín, ku ktorému došlo k takémuto použitiu Preddavku (jeho časti) oznámi Prenajímateľ bezodkladne Nájomcovi písomne.

4. V prípade, ak bol Preddavok použitý Prenajímateľom ako zábezpeka (podľa vyššie uvedeného), je Nájomca povinný doplniť výšku Preddavku do plnej výšky v lehote najneskôr do 7 dní odo dňa písomného oznámenia o započítaní.
5. V prípade, ak Nájomca nezaplatí Preddavok (resp. jeho časť), resp. nedoplní Preddavok do pôvodnej výšky v termíne a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve, je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu v bezodkladne, najneskôr v lehote do 2 dní od podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami. Prevzatie a odovzdanie Predmetu nájmu bude zdokumentované v písomnom protokole, podpísanom obidvomi zmluvnými stranami, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno podpísané vyhotovenie.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie Služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
3. Nájomca je povinný starať sa o Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára, tento nepoškodzovať a užívať ho v súlade s podmienkami zmluvy.
4. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať v Predmete nájmu žiadne stavebné zmeny a úpravy.
6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných, protipožiarnych a ďalších všeobecných záväzných noriem v Predmete nájmu. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v plnom rozsahu uhradí Prenajímateľovi škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu, spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami, resp. tretími osobami /zákazníkmi a pod./.
8. Nájomca je oprávnený na Prenajímateľom vopred určené miesto v Stavbe umiestniť svoj reklamný nápis, resp. názov prevádzky resp. logo.

9. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne informovať Prenajímateľa o zmene svojej právnej formy, štatutárnych zástupcov, zmene sídla a bankového spojenia.
10. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo jeho zástupcom vstúpiť do Predmetu nájmu s cieľom vykonať kontrolu a revíziu technického stavu Predmetu nájmu, stavu technického vybavenia alebo dodržiavania tejto zmluvy. Prenajímateľ upozorní Nájomcu na každú návštevu svojich zástupcov minimálne tri pracovné dni pred jej vykonaním.
11. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.
12. Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na nájomné alebo na platby za Prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.
13. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v Predmete nájmu /neprekračujúce jednorazovú čiastku 100,-EUR/ na vlastné náklady.

Čl. VIII.

Úpravy a vrátenie Predmetu nájmu

1. Nájomca je aj počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „*Úpravy*“), len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať Predmet nájmu
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - c) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy nájmu;
 - d) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
3. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.

4. V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného fakturovaného Nájomného a Prenajímateľ má právo vypratať Predmet nájmu, odstrániť Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, a to všetko na náklady Nájomcu.
5. Ak Nájomca nesplní svoje povinnosti podľa bodu 2. tohto článku zmluvy v lehote tam uvedenej, zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky takéto Nájomcom včas neodstránené hnutel'né a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav) nachádzajúce sa v Predmete nájmu, sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa bez nároku Nájomcu na náhradu, a to márnym uplynutím lehoty uvedenej v bode 2. tohto článku zmluvy.

Čl. IX

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi (vrátane STN) platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily, orgánov štátnej moci a verejnej správy, v súlade s Povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.
2. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo Stavby (umiestnenie plagátov, reklamných tabúľ, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu na/vo výklade, na stenách a fasáde Stavby alebo inde) vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka alebo dodávateľa.
4. Nájomca musí počas plynutia výpovednej lehoty akceptovať právo Prenajímateľa umiestniť na výklad Predmetu nájmu (resp. inú časť Predmetu nájmu) oznámenie o tom, že Predmet nájmu je dňom uplynutia výpovednej lehoty voľný na prenájom.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v zmluve ustanovené inak.
2. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany

zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.

4. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. Za riadne doručenie zásielky sa považuje aj zásielka, ktorú druhá zmluvná strana odmietla prevziať, resp. v prípade doručovania poštou sa za deň riadneho doručenia zásielky považuje tretí deň od podania zásielky na poštu.
5. V prípade akýchkoľvek nedorozumení, sporov alebo sporných nárokov, vyplývajúcich zo zmluvy, sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť tieto prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, jeden exemplár pre Nájomcu a dva exempláre pre Prenajímateľa.
7. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Terchovej, dňa 1.2.2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Terchová
Ing. Milan Laurenčík, starosta

.....
Podhorská Iveta