

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení medzi účastníkmi :

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ : Obec Oravská Polhora
Sídlo: Oravská Polhora 454
Zastúpenie: Ing. Michal Strnál (starosta)
IČO: 00314749
DIČ: 2020571740
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK1956000000004006893012

(ďalej v texte uvádzaný ako prenajíateľ)

a

Nájomca: Stavinek s.r.o.
Sídlo: Miestneho priemyslu 569, Námestovo
Zastúpenie: Ing. Štefan Cubinek
IČO: 50726773
DIČ: 2120439640
Bankové spojenie: TATRA BANKA, a.s.
Číslo účtu: SK7611000000002945034954

(ďalej v texte uvádzaný ako nájomca)

II. Predmet a účel zmluvy

Na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 1.1.2018, je prenajíateľ vlastníkom nehnuteľností, nižšie uvedených ako predmet zmluvy, s právom prenajíateľ predmetnú nehnuteľnosť ďalším subjektom, nájomcom. Na základe tohto oprávnenia sa uzatvára s nájomcom táto zmluva.

Touto zmluvou prenecháva prenajíateľ nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Oravskej Polhore – Dom služieb, č. 260, na pozemku CK-N č. 5539/3, k.ú. Oravská Polhora.

Predmetom zmluvy sú miestnosti nachádzajúce sa na prízemí pozostávajúce z predajne 60 m², chodby 4 m² a skladových priestorov o výmere 66 m². Účelom zmluvy je užívanie predmetu nájmu nájomcom na zabezpečovanie prevádzkovania jeho podnikateľskej činnosti.

III. Doba trvania

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 1.1.2018 do 31.12.2018.

IV. Cena a platobné podmienky

Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili cenu za predmet nájmu sumou 12 €/m²/ rok za neskkladové priestory (predajňa) a 3 €/m²/rok za skladové priestory vrátane chodby. Súhrnná platba predstavuje: 930,00 EUR/rok.

V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany si vzájomnou dohodou určili výšku mesačných platieb za tieto služby podľa skutočnej spotreby.

Úhrada za predmet nájmu a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude realizovať bankovým prevodom na účet nájomcu na konci roka zaslaním faktúry na adresu nájomcu.

V prípade omeškania platby má nájomca právo účtovať podnájomcovi úroky z omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou úroku z omeškania nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti nájomcu :

a) prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 1.12.2017. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom a stavu energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť podnájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň).

b) prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.).

c) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s nájomcom.

d) prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri (3) mesiace pred ich plánovaným začatím.

e) prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo objektom, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu podnájomcom.

f) ak by tretie osoby uplatňovali voči nájomcovi akúkoľvek pohľadávku alebo iné právo spojené s vlastníctvom predmetu zmluvy, vzniknuté počas trvania zmluvy, zaväzuje sa nájomca, že zaplatí takúto pohľadávku alebo uspokojí iné právo a podnájomcovi nahradí škodu tým vzniknutú.

g) prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie únikov smeru v predmete zmluvy a vypracovanie požiarneho poplachových smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarne knihu). Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiarne hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.

2. Práva a povinnosti podnájomcu :

a) nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy.

b) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľ potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady nájomcu.

c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany nájomcu vylúčené, podnájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinnosti nájomcu.

e) nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

f) nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenie (tabuľu).

g) Interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený nájomca si vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich.

h) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.

i) nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy nájomcovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.

VI. Ukončenie zmluvy

Táto zmluva sa ukončí uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená.

Pred uplynutím tejto doby je možné ukončiť túto zmluvu dohodou oboch zmluvných strán.

Pred uplynutím tejto doby je možné ukončiť túto zmluvu písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená.

VII. Záverečné ustanovenia

Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.

Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia zmluvnými stranami, podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z podnájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi stranami nedôjde k vyriešeniu sporu dohodou, môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať o rozhodnutie súd.

Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po dve rovnocenné vyhotovenia.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.

Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť v zmysle platnej legislatívy.

V Oravskej Polhore, dňa 1.12.2017

Ing. Michal Strnál, starosta obce *

Ing. Štefan Cubínek, konateľ