

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2017

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1996 Zb. O nájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka medzi zluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Obec Zombor**
Zombor č. 65, 991 22, Bušince
v zastúpení: **Marián Galo** - starosta obce
IČO: 00648655
DIČ: 2021296409
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., Novohradská č. 7, Veľký Krtíš
IBAN: SK67 0200 0000 0000 1292 0402
SWIFT: SUBASKBX
(ďalej ako „prenajíateľ“)

Nájomca:
Meno a priezvisko: **Darina Galová**
Dátum narodenia: 29.09.1974
Trvale bytom: Zombor č. 71, 991 22, Bušince
Obchodné meno: **Darina Galová DADA**
Miesto podnikania: Zombor č. 10
IČO: 50896199
DIČ: 1080785453
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., Novohradská č. 7, Veľký Krtíš
IBAN: SK72 0200 0000 0017 3740 7555
SWIFT: SUBASKBX
podniká na základe Osvedčenia o živnostnenskom oprávnení zo dňa 01.06.2017, č. Živnostenského registra 660-10807, vedenom na Okresnom úrade vo Veľkom Krtíši.
(ďalej ako „nájomca“)

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ ako výlučný vlastník nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Zombore, katastrálne územie Zombor, zapísanej v Správe katastra Veľký Krtíš na LV č. 30 so súpisným číslom 10, na pozemku parcely KN-C č. 981/8 v evidencii prenajíateľa ako objekt kultúrneho domu, prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov v tomto objekte sa nachádzajúcich a to priestor predajne o ploche cca 61m².

II. Účel nájmu

Nebytové priestory sa prenajíajú za účelom prevádzkovania obchodnej podnikateľskej činnosti: maloobchodná predajňa potravín a rozličného tovaru.
Inú podnikateľskú činnosť môže nájomca realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa.

III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára od 21.06.2017 na dobo neurčitú.

IV. Výška a spôsob platby nájomného

Výška nájomného bola stanovená a odsúhlasená poslancami obecného zastupiteľstva v Zombore dňa 04. 05. 2017 uznesením číslo 2/2017 a nadobúda účinnosť dňom podpísania medzi účastníkmi nájomnej zmluvy. Nájomné za prenájom nebytových priestorov je 50,- € s DPH (slovom: päťdesiat eur). Platby nájomného bude nájomca vykonávať na základe faktúr vystavených prenajímateľom so splatnosťou k 15. kalendárnemu dňu mesiaci.

V. Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Spotreba vody, elektrickej a tepelnej energie nie je zahrnutá v nájomnom.
2. Náklady za spotrebovanú vodu bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi podľa fakturácie od dodávateľa podľa vodomeru od stavu m3.
3. Odber elektrickej energie je prehlásený priamo na nájomcu.
4. Tepelnú energiu v zimnom období si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.
5. Poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu bude nájomca hradiť príslušnej obci.
6. Iné služby ako služby uvedené v predchádzajúcich ods. nájomca spolu s predmetom nájmu neposkytuje. V prípade ich obstarania nájomcom, nájomca znáša náklady na ich obstaranie na svoje náklady.

VI. Platobné podmienky

1. Odmietnutie nájomcu uzavrieť v lehote určenej prenajímateľom dodatok k nájomnej zmluve na základe predchádzajúceho ustanovenia sa považuje za porušenie zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu s dvojmesačnou výpovednou lehotou.
2. V prípade omeškania sa nájomcu s platením nájomného alebo faktúr na úhradu služieb poskytovaných s nájmom o viac ako 20 dní, má prenajímateľ právo vypovedať nájomnú zmluvu s výpovednou lehotou dva mesiace.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávky nájomcu, ktoré vzniknú budúcnosti v súvislosti s nájomným vzťahom, je možné započítať voči pohľadávkam prenajímateľa len na základe dohody zmluvných strán. Jednostranné započítanie pohľadávky nájomcu, na základe prejavu nájomcu smerujúceho k započítaniu voči pohľadávke prenajímateľa, sa na základe dohody zmluvných strán nepripúšťa.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný ku dňu vzniku nájomného vzťahu odovzdať nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku 1. tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel, na ktorý mu ho prenajímateľ prenajíma.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a nájomca potvrdzuje, že stav predmetu nájmu zodpovedá dohodnutému účelu užívania, že pozná technický stav predmetu nájmu a preberá ho nájmu v stave v takom, akom sa ku dňu odovzdania do

užívania nachádza a nevymieňuje si žiadne jeho osobitné vlastnosti.

3. Nájomca vyhlasuje, že prenajaté nebytové priestory bude odo dňa uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy udržiavať na svoje vlastné náklady tak, aby nebytový priestor bol spôsobilý na užívanie okrem zabezpečovania generálnych opráv.

4. Prenajíateľ bude zabezpečovať na vlastné náklady generálne opravy budovy a to na základe písomnej požiadavky nájomcu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajíateľovi potrebu generálnych opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie generálnych opráv.

5. Náklady spojené s udržiavaním nebytových priestorov s príslušenstvom (napr. Maľovanie, opravy zariadenia a iné náklady) si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

6. Stavebné úpravy, resp. úpravy investičného charakteru môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa a na základe súhlasu, resp. rozhodnutia príslušného stavebného úradu, ak v zmysle platných právnych noriem sa takýto súhlas (rozhodnutie) vyžaduje.

7. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára, udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave v súlade s hygienickými predpismi a predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

8. Nebytové priestory, resp. ich časť nie je nájomca oprávnený dať do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa. Bez súhlasu prenajíateľa nesmie nájomca umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, príp. inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť písomne vznik poistnej udalosti prenajíateľovi, v prípade každej poistnej udalosti ku ktorej dôjde počas trvania nájmu, inak zodpovedá prenajíateľovi za škodu, ktorá mu vznikla v dôsledku nesplnenie jeho oznamovacej povinnosti. V prípade násilného vniknutia cudzej osoby do objektu je nájomca povinný oznámiť v momente zistenia túto skutočnosť príslušnému odd. Policajného zboru. Zároveň je nájomca povinný prenajíateľovi ihneď písomne oznámiť vznik a jemu známe okolnosti poistnej udalosti a doručiť policajný záznam, ihneď ako ho on sám obdrží.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný na vlastné náklady plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplívajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. O ochrane pred požiarmi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe. Nájomca po skončení nájmu odovzdá prenajaté priestory vybavené protipožiarnymi prostriedkami v stave spôsobilom na použitie a s ich platným overením, resp. revíziou. (ak ich prevzal). V opačnom prípade budú náklady na opravu a revíziu protipožiarnych prostriedkov nájomcovi vyfakturované.

11. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 718/2002 Z.z. Na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj zo zákona č. 272/1994 Z.z. O ochrane zdravia ľudí. Nájomca je tiež povinný dodržiavať zásady ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. O odpadoch.

12. Daň z nehnuteľností je v zmysle platných právnych predpisov povinný uhrádzať prenajíateľ.

13. Nájomca povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho údajov, ako napr. Zmenu sídla nájomcu, obchodného mena, právnej formy podnikania, registráciu za platiteľa DPH a pod. a tieto zmeny predložiť príslušnými dokladmi.

14. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti adresované nájomcovi budú doručované na adresu nájomcu, inak do miesta podnikania podnikateľa fyzickej osoby.

15. Nájomca je oprávnený označiť svoju firmu v budove, resp. na budove v ktorej má prenajaté nebytové priestory len spôsobom dohodnutým s prenajíateľom. Umiestniť reklamnú tabuľu môže nájomca len za podmienky udelenia predchádzajúceho prenajíateľovho súhlasu a za podmienok určených prenajíateľom.

16. Nájomca sa zaväzuje v súlade s príslušným všeobecne záväzným nariadením obce v ktorom sa prenajímané nebytové priestory nachádzajú, starať sa na vlastné náklady o čistotu v bezprostrednej blízkosti prenajatej budovy, v zimnom období o odpratávanie snehu v rozsahu a spôsobom, ktorý vyžaduje príslušné všeobecne záväzné nariadenie obce. V prípade že v dôsledku neplnenia tejto

povinnosti uloží príslušný orgán sankciu, túto bude znášať nájomca.

17. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorú spôsobí sám alebo jeho zamestnanci. Týka sa to aj škôd, ktoré vznikli na objekte v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú, vzniknutých zanedbaním ich údržby, nedbanlivosťou či neodbornou manipuláciou. Škodu uhradí nájomca do 15 dní od vyzvania prenajímateľa na náhradu škody.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán
 - výpoveď prenajímateľa alebo nájomcu
 - podľa § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších právnych predpisov.
2. Dôvodom na podanie výpovede s výpovednou dvojmesačnou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca od doručenia výpovede, je :
 - omeškanie sa nájomcu s platením nájomného a dohodnutých úhrad za služby spojené s nájmom o viac ako 20 dní.
 - skutočnosť, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou alebo porušenie zmluvy zakladá právo na výpoveď s dvojmesačnou výpovednou lehotou.
3. Nájomca alebo prenajímateľa môžu vypovedať túto zmluvu z akéhokoľvek dôvodu.
4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr posledný deň výpovednej lehoty odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

IX. Záverečné ustanovenie

1. Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Zmluva bola vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých 2 exempláre obdrží prenajímateľ a 1 exemplár nájomca.
3. Kópia živnostenského listu nájomcu, resp. iný doklad, ktorý oprávňuje podnikateľa na podnikateľskú činnosť ako aj doklad o registrácii nájomcu za platiteľa DPH tvorí neodolateľnú prílohu tejto zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť po podpísaní oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, neuzavreli ju v tiesni a ani za nápadne nevýhodnených podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Zombore, dňa : 20.06.2017



OBEC ZOMBOR
Zombor č. 65
991 22 Bušince
IČO: 00648655
DIČ: 2021296409
Tel.: 0908 908 206

.....
prenajímateľ

.....
nájomca