

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č.2/2011
uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. a nasl. zákona
o nájme a podnájme nebytových priestorov.**

Zmluvné strany:

1/ Prenajímateľ: **Obec Milhošť**
Milhošť č. 6, PSČ: 044 58
IČO: 31 947 034
DIČ: 2021245699
bankové spojenie: OTP banka Slovensko, a.s.
č. účtu: 422174/5200
zastúpený: Ing. Vojtechom Gálffy – starosta obce
ďalej len „prenajímateľ“

a

2/ Nájomca Obchodné meno: **Gabriela Szedáková**
so sídlom: Milhošť č. 84
IČO: 46 194 657
DIČ:
registrovaný: ObU-KS-OZP-2011/01694-2
číslo účtu: 4013734925/7500
tel. kontakt: 0908316543

uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

**Čl. I
PREDMET NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu, ktorým je nebytový priestor –budova v k.ú. Milhošť zapísanej na LV č. 815 par. č. 130/3 zastavaná plocha o výmere 501 m² súčasťou ktorej je aj predajňa predajňa „Pohostinstvo“ s podlahovou výmerou 46,92 m², včítane sociálnych zariadení, súvisiaci sklad s podlahovou výmerou 74,54 m² všetko v budove súp. číslo 5. spolu s vnútorným vybavením. Jedná sa o súbor zahrňujúci hnutel'né aj nehnuteľné veci, ktoré bude nájomca využívať na zabezpečenie príjmu.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajímateľa a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

Čl. II ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 1. bude nájomca využívať iba na podnikateľskú činnosť – prevádzkovanie Pohostinstva.
2. Nájomca prehlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať podnikateľskú činnosť v súlade s účelom nájmu.

Čl. III DOBA NÁJMU

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú a to **od 1.7.2011.** Pokiaľ nájomcovi nebol odovzdaný predmet nájmu k dohodnutému termínu, nájom začína až dňom, kedy prenajímateľ umožnil nájomcovi užívať predmet nájmu. Ak však k odovzdaniu predmetu nájmu nedošlo z viny nájomcu, platí termín začatia nájmu uvedený v zmluve.

Čl. IV NÁJOMNÉ

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I bolo stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **120,- Eur/mesiac** (slovom: stodvadsať eur) i za započatý mesiac nájmu.
2. Nájomné je splatné mesačne pozadu v termíne do 05. dňa nasledujúceho mesiaca na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa na základe vystavenej faktúry.
3. Prevádzkové náklady ako sú poplatky za energiu služby a ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom. Nájomca je povinný ich, vrátane preddavkov, uhrádzať v stanovených lehotách podľa skutočných nákladov.
4. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného alebo platieb uvedených v ods.1 a 3 čl. IV, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.
5. Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych noriem alebo prijatím nových právnych noriem, takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu nájomcu a ten sa ju zaväzuje uhradiť v stanovených lehotách.

Čl. V ÚHRADA PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas, aby si tento zabezpečil u dodávateľov el. energie a plynu vlastné merania.
2. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi do nájmu budovu s nasledovnými stavmi meradiel:

Počiatočný stav elektromeru č. 00410527 2004 736: **3954 kWh**

Počiatočný stav plynomeru č. No 2165355 - OB9 – 05 - I : **8229 m³**

Počiatočný stav vodomeru č. 7355008 - 96 : **1217 m³**

3. Pre prípad ak by bol nájomca v omeškaní s úhradou, bol dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody vzniklej porušením tejto nájomcovej povinnosti.

Čl. VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje na celú dobu trvania nájmu poistiť na vlastné náklady svoj majetok, ktorý vniesol do predmetu nájmu a to pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia. Splnenie tejto povinnosti je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi príslušným dokladom.
3. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa bez náhrady.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžité odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
6. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a doplnenia predmetu nájmu do predchádzajúceho stavu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, pokiaľ takéto náklady neprevýšia v jednotlivých položkách peňažnú sumu 130,- Eur. Väčšie opravy, t.j. opravy nad uvedený limit vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia

- v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
8. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného mesiaca od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.
 9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
 10. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovať náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
 11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca. Na náklady nájomcu je prenajímateľ oprávnený v takomto prípade majetok nájomcu podľa povahy veci uskladniť, tovar odpredať resp. nepredajný tovar a tovar po záručnej dobe zničiť. Tým nie sú dotknuté nároky prenajímateľa uvedené v čl. VII ods. 7 tejto zmluvy a nároky z titulu náhrady spôsobenej škody a náhrady ušlého zisku.
 12. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu a s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval v rozsahu takejto investície účtovné odpisy vo svojom účtovníctve pokiaľ to umožňujú daňové predpisy.
 13. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bez ohlásenia vykonávať počas predajnej doby odbornú prehliadku predmetu nájmu ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré určí prenajímateľ.
 14. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy pred požiarom v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom § 4-9 a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. Úlohy bezpečnosti práce v zmysle Zákona NR SR č. 311/2002 Z.z. Zákonníka práce v znení neskorších noviel.
 15. Nájomca sa zaväzuje vykonávať také opatrenia aby v súvislosti s predmetom jeho činnosti boli dôsledne dodržané právne normy v oblasti hygieny, bezpečnosti práce a životného prostredia.
 16. Nájomca sa zaväzuje, že povinnosti pri plnení úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, plynúce z platných záväzných právnych noriem a predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci bude v prenajatých priestoroch plniť nájomca na vlastné riziko a náklady.
 18. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu.
 19. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.

20. Nájomca sa zaväzuje, že povinnosti pri plnení úloh v oblasti ochrany pred požiarimi, plynúce z platných záväzných právnych noriem a predpisov, bude v prenajatých priestoroch plniť na vlastné riziko a náklady.
21. Nájomca na vlastné náklady a na vlastné riziko zabezpečí odborné prehliadky plynového zariadenia v prenajatých priestoroch v prípade zásahu alebo rozšírenia pôvodného stavu plynového zariadenia.
22. Nájomca na vlastné náklady a na vlastné riziko zabezpečí odborné prehliadky elektrického zariadenia v prenajatých priestoroch v prípade zásahu alebo rozšírenia pôvodného stavu elektrického zariadenia.
23. Nájomca si na vlastné náklady a na vlastné riziko zabezpečí odborné prehliadky prenosných a ručných elektrických zariadení v prenajatých priestoroch.

Čl. VII SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom končí resp. zaniká výpoveďou.
2. Nájom možno skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak:
 - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b/ nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 15 dní je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy,
 - c/ nájomca alebo jeho zamestnanci, či iné osoby, ktoré s jeho súhlasom sa zdržujú v predmete nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú verejný poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení alebo zastavení stavby alebo bolo vydané iné rozhodnutie príslušným orgánom, ktoré bráni riadne užívanie predmetu nájmu,
 - e/ nájomca vstúpi do likvidácie alebo ak bol na nájomcu vyhlásený konkurz,
 - f/ ako aj v iných prípadoch stanovených zákonom.

Výpovedná lehota je jednomesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcovi.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ak:
 - a/ prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívania schopnom stave,
 - b/ nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnutý účel nájmu.

Výpovedná lehota je jednomesačná a počíta sa odo dňa doručenia písomnej výpovede prenajímateľovi.

5. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.

Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 5 tri mesiace. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

6. Nájom zaniká aj:

- a/ zánikom predmetu nájmu,
- b/ zánikom nájomcu,

7. V prípade ak bude nájomca v omeškaní s vyprázdnením predmetu nájmu podľa čl. VI ods. 11, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného a to i za každý započatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu na svoje zavinenie alebo či predmet nájmu v skutočnosti užíval.

8. Za hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje opakované (2x) porušenie čl. VII ods. 3 písm. a) až c).
9. Pri hrubom porušení tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto zmluvu, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede. Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu nájomcu alebo dodanie okamžitej výpovede do miesta predmetu nájmu v pracovných dňoch a počas otváracích hodín obchodnej prevádzky.

Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť nadobúda najneskôr dňom odovzdania predmetu nájmu.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, každý má platnosť originálu a jeden je pre každú zmluvnú stranu.

V Milhosti, dňa 30.6.2011



.....
prenajímateľ

GABRIELA SZEDÁKOVÁ
MILHOST 84 044 58
IČO: 46 194 557 · DIČ: 1081477540
nájomca

Dodatok č.1
k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 2/2011
uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. a nasl. zákona
o nájme a podnájme nebytových priestorov zo dňa 30.6.2011

Zmluvné strany:

1/ Prenajímateľ: **Obec Milhost'**
Milhost' č. 6, PSČ: 044 58
IČO: 31 947 034
DIČ: 2021245699
bankové spojenie: OTP banka Slovensko, a.s.
č. účtu: 422174/5200
zastúpený: Ing. Vojtechom Gálffy – starosta obce
ďalej len „prenajímateľ“

a

2/ Nájomca Obchodné meno: **Gabriela Szedáková**
so sídlom: Milhost' č. 84
IČO: 46 194 657
DIČ:
registrovaný: ObU-KS-OZP-2011/01694-2
číslo účtu: 4013734925/7500
tel. kontakt: 0908316543

Zmluvné strany sa dohodli na dodatku č.1 k nájomnej zmluve zo dňa 30.6.2011 (ďalej len zmluva) v tomto znení :

Čl. IV
NÁJOMNÉ

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I , bod 1 zmluvy sa mení po vzájomnej dohode zmluvných strán v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov na **150,- Eur/mesiac** (slovom: stopäťdesiat eur) i za započatý mesiac nájmu od 1.2.2012.
2. Nájomné je splatné mesačne v termíne do 05. dňu bežného mesiaca na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa na základe vystavenej faktúry.

Čl. VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

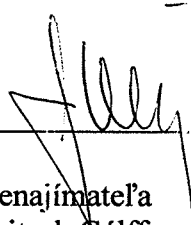
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu, vykonať hygienickú maľbu v prenajatých priestoroch a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca. Na náklady nájomcu je prenajímateľ oprávnený v takomto prípade majetok nájomcu podľa povahy veci uskladniť, tovar odpredať resp. nepredajný tovar a tovar po záručnej dobe zničiť. Tým nie sú dotknuté nároky prenajímateľa uvedené v čl. VII ods. 7 tejto zmluvy a nároky z titulu náhrady spôsobenej škody a náhrady ušlého zisku.

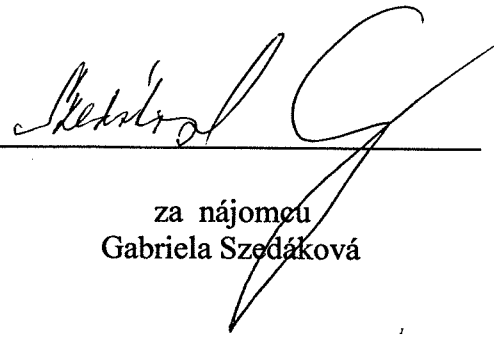
Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ostatné ustanovenia zmluvy ostávajú bez zmeny.
2. Zmluvné strany si dodatok prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak súhlasu ho vlastnoručne podpisujú.
3. Tento dodatok je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Platnosť a účinnosť dodatok nadobúda dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

V Milhosti, dňa 31.1. 2012

OBEC MILHOŠŤ
044 58 MILHOŠŤ
IČO: 31 947 034


za prenajímateľa
Ing. Vojtech Gálffy,
starosta obce


za nájomcu
Gabriela Szedáková