

Nájomná zmluva č. 1/2016

o nájme časti obecnej budovy súp. č. 457, 951 23 Lukáčovce

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Lukáčovce, 951 23 Lukáčovce č. 2
IČO: 00 308 188
DIČ: 2021102842
Zast.: Ing. Igor Cok, starosta
Bankové spojenie: Dexia banka, a.s.
Číslo účtu: 0804328001/5600
IBAN: SK79 5600 0000 0008 0432 8001

a

Nájomca: Ivan Dian, 951 23 Lukáčovce č. 414
IČO: 44755741
DIČ: 1080517306
Zapísaný: Obv. Úrad Nitra, č. živnost. registra: 430-35793

uzatvorili

z m l u v u

o nájme nebytových priestorov v zmysle § 3 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka

II.

Predmet a účel nájmu

Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ktorej vlastníkom je prenajímateľ a na Okresnom úrade Nitra – katastrálny odbor je zapísaná na LV č. 728 ako budova súp. č. 457 na parcele č. 301 v k. ú. Lukáčovce pre Obec Lukáčovce v celosti, ktoré dáva prenajímateľ do nájmu nájomcovi za účelom skladových priestorov v zadnej časti budovy o ploche 190 m².

III.

Doba nájmu, výpoveď.

1. Nájom sa uzatvára na dobu **neurčitú** a začína dňom **01.02.2016**.
2. Ku skončeniu nájmu môže dôjsť písomnou dohodou k určitému dňu oboch zmluvných strán.
3. Vypovedať zmluvu môže ktorákoľvek zo zmluvných strán s 3 – mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa v mesiaci nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ odstúpi od zmluvy, ak
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca neplatí dohodnuté nájomné viac ako jeden mesiac, hoci bol na zaplatenie vyzvaný,
 - c) na majetok nájomcu bolo začaté súdne konanie

IV.

Výška a splatnosť nájomného, iné platby

1. Celková výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola stanovená dohodou v **sume 100,- € mesačne**, po zbúraní časti skladových priestorov sa nájomné úmerne poníži.
2. Dohodnuté nájomné za užívanie predmetu nájmu sa zaväzuje nájomca platiť prenajímateľovi pravidelne v mesačných splátkach v **sume 100,00 € na aktuálny mesiac** a to v hotovosti, alebo prevodným príkazom do 15- teho dňa v mesiaci , počnúc mesiacom **február 2016**.
Pre prípad omeškania nájomcu s platením zmluvnej strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % zo stanovenej mesačnej sumy za každý deň omeškania, ktorú prenajímateľ nájomcovi vyúčtuje a nájomca sa zaväzuje vyúčtovanú čiastku prenajímateľovi zaplatiť.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v dobe užívania predmetu nájmu nebude konať proti záujmom prenajímateľa
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
5. Nájomca bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť predmet nájmu hasiacimi prístrojmi, ďalej je povinný označiť miesta možného vzniku požiaru tabuľkami, miesto so zvýšeným požiarom nebezpečenstvom. Nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu prenajatého objektu.
6. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prenajatých priestorov. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o ochrane pre požiarom a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa § 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z.z. v platnom znení. Táto dohoda prenajímateľa a nájomcu je dohodou v zmysle § 6 zákona č. 314/2001 Z.z..
7. Vzhľadom na možný pohyb cien a zvyšovanie nákladov na prevádzku nebytových priestorov sa zmluvné strany dohodli, že výška nájomného môže byť poskytovateľom upravená maximálne raz ročne o ročné % inflácie zistené ku koncu predchádzajúceho roka počínajúc prvým zvýšením v roku 2015.
8. Nájomca berie na vedomie, že všetky platby budú realizované bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje, že v časti ktorá bude zbúraná urobí prekládku elektroinštalácie a vody na vlastné náklady do 20.02.2016.

V.

Stavebné úpravy, inštalovanie reklamy

1. Prenajímateľ je povinný s nájomcom odsúhlasiť termín stavebných prác v prípade, že sú nutné stavebné úpravy alebo generálne opravy prenajatých priestorov, ktoré vykoná prenajímateľ na svoje náklady.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca má právo umiestniť so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady reklamu. Pritom je nutné brať do úvahy príslušné predpisy a statické podmienky. Potrebné úradné povolenie si musí nájomca obstaráť sám na vlastné náklady.
4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný umiestnenú reklamu na vlastné náklady odstrániť pred vrátením nehnuteľnosti prenajímateľovi. Inak bude reklama odstránená prenajímateľom na náklady nájomcu.

VI.

Vedľajšie náklady

1. Náklady na kúrenie, el. energiu, plyn, teplú a studenú vodu, odvoz odpadkov, stočné, výkony spojov hradí nájomca priamo príslušným dodávateľom z vlastných zdrojov.
2. V prípade, že prevádzková jednotka, ktorá je predmetom nájmu, má spoločné meracie prístroje s inou prevádzkovou jednotkou prenajímateľa, uzatvorí nájomca s prenajímateľom komisionársku zmluvu, predmetom ktorej bude obstaranie opakujúceho sa plnenia – kúpa el. energie, vody, plynu, tepla, čistenie žumpy prenajímateľom za podmienok stanovených v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť budovu v zmysle poistnej zmluvy uzavretej s Kooperatívou a.s.. Nájomca uzatvára sám poistenie pre jeho vlastnú obchodnú činnosť.

VII.

Údržba, úpravy a opravy priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v stave riadneho hospodára. Je povinný odstraňovať všetky škody, ktoré spôsobil sám, príp. osoby, ktoré sú u neho v pracovnom alebo obdobnom pomere, vrátane dodávateľov alebo zákazníkov.
2. Nájomca je povinný hradiť bežnú údržbu / maľovka, bežné opravy /.
3. Nájomca je povinný dať vykonať revízie a hradiť odstraňovanie závad vybraných technických zariadení podľa revíznych správ / el. zariadení, kotolní, plynových a zdvíhacích zariadení /, ktoré vzniknú v čase nájmu.
4. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku v **sume 150,- €**, slovom jednostonpäťdesiat eur, ktorá je splatná k podpisu tejto zmluvy. Finančná zábezpeka je návratná a slúži ako záruka riadneho stavu prenajatého majetku. Z tejto finančnej zábezpeky môžu byť zrazené nevyrovnané pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi.
5. Nájomca je povinný umožniť pracovníkom prenajímateľa kontrolu zaistenia riadnej ochrany obecného majetku a to najmenej 1x ročne umožniť ich vstup do prenajatých priestorov.
6. Nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

VIII.

Majetkové vysporiadanie

1. Majetkové vysporiadanie musí byť vykonané do 2 mesiacov po ukončení nájmu. Na základe posúdenia technického stavu nehnuteľnosti bude rozhodnuté o vrátení zloženej kaucie.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo pri zmene ekonomických podmienok v nadväznosti na nové právne predpisy najmä v cenovej oblasti vykonať zmenu tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje na túto zmenu prísť.

IX.

Ukončenie doby nájmu

1. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný inventúrne odovzdať prenajímateľovi predmet tejto zmluvy. V prípade, že vrátenie nebolo vykonané presne a v poriadku, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi náhradu škody v hodnote najmenej vo výške zmluvne dohodnutej úhrady za nájom do doby až budú priestory vyprázdnené.

X.

Sankcie

1. V prípade späťvzatia odstúpenia od zmluvy prenajímateľom zapríčineného konaním nájomcu, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume **33,19 €**. Zmluvná pokuta predstavuje náklady prenajímateľa spojené s odstúpením od zmluvy a jeho následným späťvzatím.
2. Prenajímateľ má právo vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške **6,64 €** za každú dôvodne uskutočnenú písomnú výzvu na úhradu dlžného nájomného v prípade omeškania nájomcu s viac ako jednomesačným nájomným. Zmluvná pokuta predstavuje náklady prenajímateľa spojené s vyhotovením a doručovaním písomnej výzvy na úhradu.
3. Zmluvné pokuty podľa vyššie uvedených odsekov budú vyúčtované nájomcovi faktúrou vystavenou prenajímateľom spolu s prvým maximálne druhým nájomným nasledujúcim po

