

Zmluva

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Čl. I

Prenajímateľ: OBEC HORNÉ SRNIE
zastúpená starostom obce Jozefom Húserkom
Sídlo: Družstevná 430/1
914 42 Horné Srnie
IČO: 311 588
DIČ: 2021091501
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, pobočka Trenčín
Číslo účtu:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Prvá realitná dražobná s.r.o.
Pavol Hanáček – konateľ spoločnosti
Bratislavská 354/32
018 41 Dubnica nad Váhom
IČO: 45 384 932
DIČ:
Bankové spojenie:
e-mail: 1realdrazba@gmail.com
Tel.:
(ďalej len „nájomca“).

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – „multifunkčný objekt na štátnej hranici“, ulica Lesnícka č. 86/9, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 1 Katastra nehnuteľností Správy katastra Trenčín, kat. územie Horné Srnie, parc. číslo 1474/3.
Predmetom nájmu je časť nebytového priestoru o výmere **105 m² a príslahlé vonkajšie pozemky**.
CELKOVÁ VÝMERA: 414 m².
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové priestory uvedené v bode 1 tohto článku, na využitie priestorov ako sídlo spoločnosti súvisiace s kancelárskou a administratívnou činnosťou.

3. Prenechané priestory sú v stave zodpovedajúcom veku stavby a nájomcovi sú známe s osobnej prehliadky.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Odovzdanie predmetu nájmu zmluvné strany zrealizujú formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. IV

Výška nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške ročného prenájmu v sume **2 000 €** (slovom: Dvetisíc Eur).
2. Nájomné za rok 2011 predstavuje alikvótnu čiastku vo výške: **953,42 €** a bude zaplatené vopred, t.j. pri podpise zmluvy.

Čl. VI

Úhrada nájomného

1. Úhrada nájomného je splatná do 14 dní od doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom.
2. Nájomca sa zaväzuje platbu uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu.
3. Nájomné za ďalšie obdobie bude splatné kvartálne, vždy na začiatku kvartálu príslušného roka.
4. Výška nájomného sa bude každoročne k 1.1. prehodnocovať a upravovať v súlade s oficiálne stanovenou mierou inflácie.
5. V prípade omeškania nájomcu s platením predpísaného nájomného, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý kalendárny deň omeškania.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. II bod 1 tejto zmluvy nájomcovi dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, len za prítomnosti nájomcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúce oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny prenajatých priestorov len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v budove. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený na predmet nájmu zriadiť záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažiť.
7. Nájomca môže umiestniť svoje označenie na predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.

Čl. VIII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení predmet nájmu a je príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nich vykonávajú prácu.
2. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory riadne a zabezpečiť, aby výkonom služieb, na ktoré si ich prenajal nebol rušený verejný poriadok v obci.
3. Nájomca je povinný do 5. kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých priestorov v súvislosti s vykonaním opráv v potrebnom rozsahu.
5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu predmetu nájmu a hradiť všetky náklady, ktoré sú potrebné na bežnú údržbu.
6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytových priestorov, zasklievanie okien, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu predmetu nájmu, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek a vodovodných tesnení.

7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu dať do podnájmu tretej osobe s tým, že porušením tohto ustanovenia je daný dôvod na výpoveď z nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy a tiež predpisy na ochranu zdravia a o civilnej ochrane.
10. Nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať požiarnu ochranu podľa zákona SNR 126/1985 Zb. o PO v znení zákona SNR525/1990 Zb. a v znení zákona č. 99/1995 Z.z. a vykonávajúcej vyhlášky MV SR č. 82/1996 Z.z. (zabezpečovať dodržiavanie predpisov o PO, vykonávať pravidelné kontroly technických zariadení, nahlasovať vznik požiarov, obstarávať a inštalovať v potrebnom množstve hasiace prístroje, zabezpečovať odbornú prípravu, školenie, preškoľovanie pracovníkov, atď.) v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca bude zabezpečovať dodržiavanie platných právnych predpisov, nariadení a noriem súvisiacich s BOZP a bude sa nimi riadiť (zák. č. 45/1992 Zb., zák. č. 174/1968 Zb. v znení zákona č. 256/1994 Z.z., vyhl. SÚBP a SBÚ č. 111/1975 Zb. v znení vyhl. 483/1991 Zb., vyhl. SÚBP č. 59/1982 Z.z., v znení vyhl.484/1990 Zb., vyhl. SÚBP a SBÚ 208/1991 Zb., vyhl. ÚBP SR č. 74/1996 Z.z., zák. č. 330/1996 Z.z. a v znení neskorších predpisov a vyhláška MPSVaR SR č. 377/1996, a tiež príslušné STN).
12. Uvedené sa vzťahuje i na dodržiavanie platných právnych predpisov, nariadení a pokynov a noriem v priestoroch spoločne užívaných s nájomcom alebo inými podnájomcami.
13. Nájomca zabezpečí v zmysle platných právnych predpisov pravidelné vykonávanie:
 - a) revízií a servis hasiacich prístrojov a požiarnych vodovodov
 - b) revízií a porevíznych opráv elektroinštalácie a vzduchotechnického zariadenia prenajatých priestorov.
14. Náklady spojené s vykonávaním revízií, servisu a porevíznych opráv uvedených v bode a) uhradí nájomca.
15. Náklady, revízie, porevízne opravy a servis uvedené v bode b) bude hradí prenajímateľ.
16. Za zariadenia spoločne užívané viacerými nájomcami budú revízie vyfakturované spolu s podielom. U zariadení, ktoré užíva nájomca a nie sú súčasťou budovy) aj novoinštalované zariadenia) si nájomca zabezpečí vykonávanie revízií sám na vlastné náklady a prenajímateľ za ne nezodpovedá. Revízne správy, prípadne ich kópie predkladá nájomca prenajímateľovi na založenie. Nájomca umožní vstup do prenajatých priestorov pracovníkom ŠOD a ŠPD za účelom kontroly a taktiež pracovníkom zastupujúcim prenajímateľa.

17. V prípade nedodržovania platných právnych predpisov, nariadení a noriem bude nájomca zodpovedať za vzniknuté škody, ako i znášať postihy zo strany kontrolných orgánov uplatnených z toho dôvodu voči prenajímateľovi.
18. Zásady uvedené v tomto článku sa nájomca zaväzuje dodržiavať, čo je prenajímateľ oprávnený skontrolovať. Nedodržanie, resp. ich obchádzanie sa bude považovať za porušenie zmluvy podstatným spôsobom.
19. V prípade novelizácie právnych predpisov v priebehu trvania tejto zmluvy je nájomca povinný tieto dodržiavať.

Článok IX

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
2. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať písomne bez udania dôvodu. Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán sa výpovedná lehota určuje na 6 mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
3. Nájom zaniká z dôvodov uvedených v § 10 a v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. X

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca podpisom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov potvrdzuje, že je oboznámený so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, potvrdzuje, že neuzavrel s prenajímateľom dohodu podľa § 18 zákona 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zodpovedá za dodržiavanie uvedeného zákona samostatne.
2. V prípade skončenia nájmu a zániku nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorí podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, ktoré im boli poskytnuté alebo ktoré inak získali v súvislosti so zmluvou alebo s ktorými sa oboznámili počas plnenia zmluvy, resp. ktoré súvisia s predmetom ich plnenia, s výnimkou nasledujúcich prípadov:

- a) ak je poskytnutie informácie vyžadované od dotknutej zmluvnej strany právnymi predpismi (napr. zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov),
- b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou stranou,
- c) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej zmluvnej strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov), ktorí sú buď viazaný všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti alebo, ak sa voči dotknutej zmluvnej strany zaviazali povinnosťou mlčanlivosti,
- d) pre účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
- e) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.

Čl. XI

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na tento zmluvne dohodnutý nájomný vzťah ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
2. Táto nájomná zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa zákona č. 546/2010 Z.z. , ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
3. Zmluvné strany sú povinné do 30 dní od nadobudnutia účinnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä ekonomických, právnych a cenových) zosúladiť s nimi obsah zmluvy.
4. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a ich platnosť je podmienená súhlasom, vyjadreným predpisom oboch strán.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
7. Účastníci tejto zmluvy po oboznámení sa s jej obsahom vyhlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, túto schvaľujú a na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

Horné Srnie, 11.07.2011 /

Za prenájomateľa:

Jozef Húserka, starosta obce

Za nájomcu:

Payol Hanáček, nájomca