

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ : **OBEC TOPOĽČIANKY**
Sídlo : Topoľčianky, Hlavná 114
Zástupca : Juraj Mesko – starosta obce
IČO : 308 536
Bankové spojenie : DEXIA a.s. Vráble
Číslo účtu: 2310508001/5600

a

2. Nájomca : Dušan Bohušský
Miesto podnikania:
IČO :
Bankové spojenie :
Číslo účtu:

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností katastrálne územie Topoľčianky, zapísaných v liste vlastníctva číslo 1552, ako parc.č. 277/2 zast. plochy a nádvoria o výmere 346 m² s kinom s.č. 1060 na Správe katastra Zlaté Moravce. Prenajímateľ je vlastníkom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom obecného zastupiteľstva do nájmu.
2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v živnostenskom registri. Fotokópia výpisu zo živnostenského registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nehnuteľnosti katastrálne územie Topoľčianky, zapísaných v liste vlastníctva číslo

1552, ako parc.č. 277/2 zast. plochy a nádvorí o výmere 318 m² s kinom s.č. 1060. /
Kľučiari majú prenajať 28 m² neviem či sedí výmera na kino?

Čl. IV.

Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na zriadenie Fitnescentra **špecifikovať**.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. V.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 2011 do 201?.

Čl. VI.

Cena nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom za prenajaté priestory vo výške
2. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby sa investície/ technické zhodnotenie predmetu nájmu/, ktoré nájomca po predchádzajúcom obojstrannom odsúhlasení zmluvnými stranami investuje do nebytového priestoru, vzájomne započítavali s nájomným, ktoré je nájomca podľa tejto zmluvy povinný platiť. Nájomca je povinný predložiť kalkuláciu nákladov a tieto vzájomne odsúhlasiť s prenajímateľom, pričom vložené investície musia byť hospodárne a primerané. Odsúhlasenie investícií je pre nájomcu záväzné. Nedodržanie odsúhlasených investícií je dôvodom pre odstúpenie prenajímateľa od nájomnej zmluvy. Započítanie sa bude vykonávať...../ napr. po dokončení investícií. V prípade prekročenia investícií nad rámec nájmu / ak by bol nájom predčasne ukončený čo s tým/
3. Zmluvné strany sa dohodli, že do ukončenia stavebných úprav nájomcom, nájomca nebude platiť nájomné. Nájomca sa zaväzuje ukončiť stavebné práce najneskôr do V prípade neukončenia stavebných prác do..... je nájomca povinný uhradiť splatné nájomné odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
4. V prípade, ak dôjde zo strany nájomcu k ukončeniu zmluvného vzťahu pred ukončením započítania, nemá nájomca právo na vrátenie finančných prostriedkov.

V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, odvozu odpadkov, vodného a stočného. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude za tieto služby platiť priamo dodávateľom. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi k uzavretiu zmluvného vzťahu na odber elektrickej energie, odber plynu vody a stočného.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne energií jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa.

6. V zmysle § 344 a ďalších Obchodného zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že podstatné porušenie tejto zmluvy je okrem iného aj neakceptácia úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za služby podľa tohto ustanovenia.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave v akom si ich prezrel a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.

2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.

3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.

5. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

6. Nájomca nemôže na majetok Obce zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.

7. Nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi priestory za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvy a ďalších opatrení vyplývajúcich z platných právnych predpisov.

8. Po skončení nájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu a odsúhlaseným stavebným úpravám.

9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

10. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

11. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.

12. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej sumy .

13. Nájomca sa zaväzuje upratať priestory pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré sú predmetom nájmu a to hlavne upratať sneh a odstrániť prekážky na chodníku pred týmito priestormi. Nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu a ujmu na zdraví tretím osobám, pri nesplnení si povinnosti z predchádzajúcej vety v plnom rozsahu.

14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

Čl. VIII

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :

a/ -prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu v zmysle § 9 ods.2 zákona č.116/1990 Zb. ak:

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa

- **doplniť ako je to so zámerom Mikroregión**

b/ -nájomca môže písomne vypovedať zmluvu v zmysle § 9 ods. 3 zákona č.116/1990 Zb. ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

c/ -na základe vzájomnej dohody,

d/ -uplynutím dohodnutej doby nájmu

e/ -smrťou nájomcu

2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

3. Prenajímateľ má právo vypovedať nájom , ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu v prenajatých priestoroch.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného Obecným zastupiteľstvom Topoľčianky, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých obdrží každá zmluvná strana po dve vyhotovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie Obecného zastupiteľstva Topoľčianky.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na §5a, ods.1 a 5 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.

V Topoľčiankach dňa

nájomca

prenajímateľ