

ZMLUVA č. 3/2011 O NÁJME

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Trebatice
Sídlo: Obecný úrad , Hlavná ulica 247/107, 92210 Trebatice
Zastúpený: Mgr. Juraj Valo, starosta obce
IČO: 00313106
DIČ: 2020531007
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s., 9945094/5200

Nájomca: Pavol Doktor- Nábytok PARAMA
Sídlo: 922 10 Trebatice, Hlavná ulica 202/7
Prevádzka: Priemyselná ulica 191/2
IČO: 46250255
DIČ: 1075976880
IČ DPH:

Článok I Predmet nájmu

- 1.1 Podľa výpisu z katastra nehnuteľností Katastrálneho úradu v Trnave, Správy katastra v Piešťanoch je prenajímateľ výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1000 v k.ú. Trebatice ako pare. č. 1316/2- ostatné plochy o výmere 11 189 m² a pare. č. 1316/7- zastavané plochy a nádvoria o výmere 980 m².
- 1.2 Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pare. č. 1316/28-41 vypracovaný Geodetickou kanceláriou Ing. Horňák- Ing. Jančíček, Vajanského 1976/14, Piešťany - č. 95/2011 sa oddelili z pare. č. 1316/7 **pare. č. 1316/39- zastavané plochy o výmere 640 m², z pare. č. 1316/2 parc.č. 1316/38 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 310 m².**
- 1.3 Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pare. č. 1316/42 vypracovaný Geodetickou kanceláriou Ing. Horňák- Ing. Jančíček, Vajanského 1976/14, Piešťany — č. 144/2011 sa oddelili z pare. č. 1316/36, ktorá bola vytvorená Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pare. č. 1316/28-41 vypracovaný Geodetickou kanceláriou Ing. Horňák- Ing. Jančíček, Vajanského 1976/14, Piešťany - č. 95/2011, **parc.č. 1316/42- ostatné plochy o výmere 286 m².**
- 1.4 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov- **pare. č. 1316/39- zastavané plochy o výmere 640 m² v k.ú. Trebatice, pare. č. 1316/38 — zastavané plochy a nádvoria o výmere 310 m², v k.ú. Trebatice a pare. č. 1316/42- ostatné plochy o výmere 286 m² v k.ú. Trebatice.**

Článok II Účel nájmu

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi k užívaniu predmet nájmu uvedený v či. I. tejto zmluvy a to za účelom prevádzkovania stolárskej dielne.

Článok III Doba nájmu

Dobu nájmu zmluvné strany dohodli na dobu neurčitú od 1.8.2011.

Článok IV Výška nájomného a spôsob jeho úhrady.

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného takto:

- nájomné za nebytové priestory- **pare. č. 1316/39**
1 m² á 7 € rok t.j. 640 m² x 7 €/ m7rok = 4480,- € rok
- nájomné za nebytové priestory- **pare. č. 1316/38**
1 m² á 1,00 € rok t.j. 310 m² x 1,00 € m7rok = 310,- € rok
- nájomné za vonkajšie priestory- **pare. č* 1316/42**
1 m² á 1,00 € rok t.j. 286 m² x 1,00 € m7rok = 286,- € rok

SPOLU: 5 076,- € (ílovom: päťtisícšesťdesiatšesť eur)

- 4.2 V cene nájomného nie je zahrnuté poskytovanie akýchkoľvek služieb prenajímateľom nájomcovi.
- 4.3 Nájomné bude splácať nájomca prenajímateľovi v rovnakých mesačných splátkach , vždy do 15. dňa príslušného mesiaca , bezhotovostným stykom na účet prenajímateľa č. ú. 9945094/5200 OTP Banka Slovensko, a. s, pobočka Piešťany, bez povinnosti fakturácie zo strany prenajímateľa resp. v hotovosti do pokladne obce.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,5 % z príslušnej splátky nájomného denne, ktorú zaplatí nájomca prenajímateľovi za každý deň, v ktorom je nájomca v omeškaní s platením nájomného.
- 4.5 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ročná výška nájomného dohodnutá v ods. 4.1 za celý predmet nájmu bude upravená , zvýšená vždy k 1. aprílu príslušného kalendárneho roka na nasledujúcich dvanásť kalendárnych mesiacov o oficiálne stanovenú mieru infláciu vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4.6 K zvýšeniu nájomného podľa ods. 4.5 tohto článku zmluvy nepríde, ak nájomca v termíne do 25.3. príslušného kalendárneho roka preukáže kapitálové zhodnotenie prenajatej nehnuteľnosti v sume minimálne rovnajúcej sa prípadnému navýšeniu nájomného v závislosti od inflácie. Toto zhodnotenie sa dotýka samotných nehnuteľností, ktoré sú predmetom zmluvy, v porovnaní so stavom pri uzatváraní nájomnej zmluvy, *avšak priamo nesúvisí s predmetom podnikania.*
- 4.7 Nájomné sa po prvýkrát v závislosti od inflácie navýši u prenajímateľa vtedy, keď výška navýšenej čiastky nájomného súvisiaca s infláciou prekročí hodnotu nájomcom preukázanej investície do obecných nehnuteľností počítanej od uzatvorenia zmluvy.

4.8 Pre navýšenie nájomného v závislosti od inflácie stanoveného podľa tohto článku nájomnej zmluvy je podstatný stav k 1.4. príslušného kalendárneho roku a takto stanovené nájomné je záväzná na ďalších dvanásť mesiacov.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Náklady na spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné , na vykurovanie a spotrebu zemného plynu hradí nájomca osobitne dodávateľovi média.
- 5.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v či. I tejto zmluvy len spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
- 5.3 Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- 5.4 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia pre jej zabezpečenie.
- 5.5 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie a plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení § 4 a § 5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii.
- 5.6 Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v tejto STN. Na požiadanie odborného pracovníka prenajímateľa pre BTZ je povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok (OP), odborných skúšok (OS) alebo revízií.
- 5.7 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- 5.8 Opravy účelovej povahy a drobné opravy vo vnútornom objekte užívaného nebytového priestoru zabezpečí nájomca na svoje náklady.
- 5.9 Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež bez stavebného povolenia, resp. ohlásenia stavebnému úradu.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov nájomcu, za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy.
- 5.11 Čistenie chodníka, vrátane odpratávania snehu a poľadovice pred prenajatými priestormi si zabezpečuje nájomca na svoje náklady .
- 5.12 Nájomca je oprávnený udeliť predmet nájmu do podnájmu tretej osoby len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

5.13 Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

5.14 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade možnosti odpredaja nehnuteľnosti má predkupné právo nájomca.

Článok VI Skončenie nájmu

6.1 Nájom predmetu nájmu zaniká:

- a/ dohodou zmluvných strán,
- b/ uplynutím času, na ktorý sa nájom dojednal,
- c/ výpoveďou, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

6.2 Výpoveď zo strany prenajímateľa môže byť z týchto dôvodov:

- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívanie nebytových priestorov,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s či. Vods. 5.12,

6.3 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu z týchto dôvodov:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.

Článok VII Záverečné ustanovenia

7.1 Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

7.2 Pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne uvedené inak, riadia sa a budú sa riadiť vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami obchodným a občianskym zákonníkom platným v čase, v ktorom sa bude nutné riadiť týmito zákonníkmi.

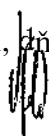
7.3 Na uzatvorenie tejto zmluvy udelilo súhlas Obecné zastupiteľstvo v Trebaticiach uzn. 85/7/2011 dňa 28.7.2011.

7.4 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

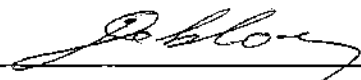
7.5 Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých po dve obdržia obe zmluvné strany.

7.6 Zmluva je platná dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinná od 1. 8. 2011.

V Trebaticiach, dňa 29.7.2011


Obec Trebatice
prenajímateľ




Pavol Doktor- Nábytok PARAMA
nájomca