

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ
vrátane ich vybavenia a zariadenia

Prenajímateľ:

Názov: Obec Ratnovce
Sídlo: Ratnovce 152, 922 31 Ratnovce
IČO: 00 011 002
DIČ: 2020535407
V zastúpení: Peter Gogol, starosta obce
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Piešťany
Číslo účtu: SK58 0200 0000 0000 1452 9212

(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca:

Obchodný názov: Lienka-Lenka s.r.o.
Sídlo: so sídlom Krátka 1/3980, 921 01 Piešťany
IČO: 48258903
DIČ: 2120109739
V zastúpení: Lenka Moravčíková, konateľ
Registrácia: OR OS Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 36220/T
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Piešťany
Číslo účtu: SK02 0200 0000 0035 4598 2351
Kontakt: Lenka Moravčíková - 0910484737

(ďalej len "nájomca")

u z a t v á r a j ú t ú t o n á j o m n ú z m l u v u
podľa §§ 663 a nasl. Siedmej hlavy Občianskeho zákonníka

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Ratnovce, k.ú. Ratnovce, vedených na LV č. 1036 a to:
PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape
- pozemok p.č. 207, záhrady o výmere 518 m²
- pozemok p.č. 208, zastavané plochy a nádvoria o výmere 784 m²
a
Stavby
objekt s.č. 63 - základná škola - stojaca na pozemku p.č. 208.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania a nájmu nehnuteľnosti
PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape
- pozemok p.č. 207, záhrady o výmere 518 m²
- pozemok p.č. 208, zastavané plochy a nádvoria o výmere 784 m²
a
Stavby
objekt s.č. 63 - základná škola - stojaca na pozemku p.č. 208
vrátane kompletného a komplexného zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v objekte s.č. 63. Snímka z katastrálnej mapy, kópia LV č. 1036 a Súpis zariadenia a vybavenia a pôdorys objektu s.č. 63 tvoria prílohy č. 2a, 2b, 2c a 2d tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností, ako aj vecí hnutelých, ktoré sú predmetom nájmu (ďalej "predmet nájmu"). Nehnuteľnosti a hnutelné veci sú bez právnych väd a bez závad, ktoré by bránili ich užívaniu nájomcom v prevádzke "detské centrum".

4. Nájomca preberá do nájmu predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy a zaväzuje sa k starostlivosti o predmet nájmu v rozsahu podľa tejto zmluvy, v rozsahu všeobecne záväzných právnych noriem platiacich počas trvania nájomného vzťahu a v rozsahu riadneho a starostlivého hospodára.

Článok II.

Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi a nájomca preberá predmet nájmu na využitie predmetu nájmu na podnikateľskú činnosť - prevádzku "detské centrum".

Článok III.

Práva a povinnosti prenájomcu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave tak ako leží a beží ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a je povinný v takomto stave predmet nájmu udržiavať, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníka predmetu nájmu platia v celom rozsahu ustanovenia § 680, ods. č. 2 a ods. č. 3 Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že svojou činnosťou nebude rušiť nájomcu v užívaní predmetu nájmu, umožní nájomcovi prístup k predmetu nájmu tak, aby ho mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ, prípadne osoba oprávnená a poverená prenájomcom, je oprávnený požadovať vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s touto zmluvou. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude vykonávať kontrolu tak, aby jej výkonom neobmedzoval nájomcu neprimeraným spôsobom.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje k výkonu opráv a k údržbe predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať nájomca (článok IV. bod 6.a, bod 6.b a bod 7.). Prenajímateľ je vždy povinný vykonať opravy, ktoré súvisia s pevne zabudovanými inžinierskymi sieťami a rozvodmi v predmete prenájmu (inštalatárske, kúrenárske, elektrikárske) a opravy, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť zdravia a života osôb.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi vykonať na predmete nájmu také úpravy, ktoré sú nevyhnutne potrebné pre účel využívania predmetu nájmu nájomcom a také úpravy aby nájomca mohol pre svoje potreby zabezpečiť a zaviesť telefónne linky a iné médiá prenosu dát a informácií a úpravy súvisiace s prezentáciou, reklamou nájomcu, ako aj s osadením firemných tabúl a firemného loga a úpravy súvisiace so zabezpečením predmetu nájmu (alarm, kamerový systém, vonkajšie osvetlenie a pod.) na predmete nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi normami a v súlade s koncepciou architektonického riešenia predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ a nájomca sa osobitne dohodli na tom, že si prenájomca ponechá v užívaní časť predmetu nájmu - miestnosť označenú v pôdoryse č. 9.

Článok IV.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu v celom rozsahu. Bežné opotrebenie predmetu nájmu zmluvné strany nepovažujú za škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenájomcu nevykoná žiadne stavebné zmeny na predmete nájmu, okrem tých na ktoré dal prenájomca súhlas v jednotlivých ustanoveniach tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť upratovanie a údržbu čistoty v celom predmete nájmu na vlastné náklady, vrátane kompletnej a komplexnej údržby (letnej aj zimnej) príslušných verejných komunikácií a prístupových komunikácií.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenájomcovi predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

5. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu, ak nedôjde medzi prenajímateľom a nájomcom k inej dohode.
- 6a. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na predmete nájmu drobné opravy. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktoré súvisia s užívaním nehnuteľností a prevádzkou nájomcu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
- 6b. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na predmete nájmu - hnuiteľných veciach, opravy súvisiace s ich užívaním a to v celom rozsahu.
7. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará, je oprávnený vykonať ich nájomca a nájomca má preto nárok na náhradu nákladov účelne vynaložených pri takýchto opravách voči prenajímateľovi.
8. Počas opráv vykonávaných prenajímateľom sa nájomca zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu (za podmienky, že prenajímateľ a nájomca splnia podmienky uvedené v článku IV., bod 7., prvá veta - nevyhnutné obmedzenia v užívaní predmetu prenájmu nájomcom)
9. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť zariadenie v predmete nájmu a tiež predmet nájmu (objekt s.č. 63, ktorý je predmetom nájmu).
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania a podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok V.

Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami stanovené za predmet nájmu v základnej výške 3.600,- EUR ročne (slovom: -tritisíc šesťsto EUR-) bez DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť mesačne vo výške 1/12-iny ročného nájomného na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné mesačne (1/12-ina ročného nájomného, t.j. 300,- €), vždy do pätnásteho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca a to podľa splátkového kalendára, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. ZÁBEZPEKA: Prenajímateľ a nájomca sa osobitne dohodli na tom, že nájomca poskytne prenajímateľovi zábezpeku vo výške 900,- EUR (slovom: -deväťsto EUR-) najneskôr do 15.09.2015 a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený VÚB a.s., pobočka Piešťany, číslo účtu: SK58 0200 0000 0000 1452 9212. Prenajímateľ je oprávnený zábezpeku poskytnutú nájomcom, alebo jej časť, použiť a jednostranne započítať voči nájomcovi v prípade omeškania alebo nezaplatenia nájomného, v prípade, ak nájomca spôsobí škodu prenajímateľovi alebo v prípade, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú.
5. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávky elektrickej energie, plynu, pitnej vody a odvoz smetí. Prenajímateľ a nájomca zabezpečia zmenu odberateľa všetkých médií najneskôr do 30.09.2015. Obdobie odo dňa odovzdania a prevzatia predmetu nájmu zúčtujú zmluvné strany samostatne. Nájomca si samostatne zabezpečí uzatvorenie zmluvy na médií a odvoz odpadu a smetia s oprávnenými organizáciami podľa svojich potrieb a podľa potrieb kapacít jeho prevádzky v predmete nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ a nájomca majú právo jednostranne vyzvať druhú zmluvnú stranu na aktualizovanie článku V. tejto zmluvy a to vždy, ak sa podstatným spôsobom zmenia podmienky nájmu alebo podmienky, za ktorých bolo dohodnuté nájomné podľa bodu 1. článku V. tejto zmluvy. Takáto aktualizácia bude vykonaná zmluvnými stranami dodatkom k zmluve a to najneskôr do jedného mesiaca odo dňa doručenia výzvy druhej zmluvnej strane.
7. V prípade ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú na výške nájomného pre ďalšie obdobie trvania nájmu, má sa za to, že na ďalšie obdobie platí výška nájomného dohodnutá na predchádzajúce obdobie (1 rok).

Článok VI.
Odobvzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu nájomcovi dôjde medzi predchádzajúcim nájomcom Jozefom Moravčíkom, bytom Krátka 3980/1, 921 01 Banka a nájomcom podľa tejto zmluvy na základe ich dohody. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu protokol, z ktorého jeden rovnopis odovzdajú prenájomateľovi.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu po ukončení nájomného vzťahu spíšu zápis - protokol.
3. Ak niektorá zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju nahradiť druhej zmluvnej strane v celom rozsahu.
4. Ak niektorá zmluvná strana neposkytne druhej zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto konaním spôsobenú v celom rozsahu.

Článok VII.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu neurčitú a to od 01.09.2015.
2. Nájomný vzťah - nájom - môžu zmluvné strany ukončiť písomnou dohodou.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.
4. V prípade, ak nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky tejto zmluvy alebo ak je nájomca viac ako tri krát počas trvania nájomného vzťahu v omeškaní so zaplatením nájomného a to viac ako o 5 kalendárnych dní, má prenájomateľ právo 15 dňovej výpovednej lehoty.
5. Prenájomateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo trpí jeho užívanie takým nájomcom zavineným spôsobom, že prenájomateľovi vznikla alebo vzniká na predmete nájmu škoda značného rozsahu alebo mu hrozí na predmete nájmu škoda značného rozsahu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenájomateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu za čas trvania nájmu.
7. Prenájomateľ má právo vypovedať nájom založený touto zmluvou nájomcovi v jednomesačnej výpovednej lehote v prípade, ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu (upomienke) mešká s úhradou nájomného (1/12-iny) viac ako jeden mesiac alebo v prípade, ak nájomca opakovane porušuje povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych noriem platných a účinných na území SR.
8. Prenájomateľ a nájomca sa dohodli na tom, že pre obdobie od 01.09.2015 do 31.07.2020 platí pre obe zmluvné strany zákaz výpovede. Zmluvné strany sa na takto dohodnuté obdobie zaväzujú nepodať druhej zmluvnej strane výpoveď z nájmu - nájomného vzťahu založeného touto zmluvou (bez uvedenia dôvodu). Výpoveď z nájmu je v tomto období možné podať druhej zmluvnej strane len v prípade porušenia podmienok dohodnutých touto zmluvou závažným spôsobom a v prípade pokiaľ druhá zmluvná strana poruší závažným spôsobom všeobecne záväzné právne normy platné a účinné na území SR.

Článok VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych noriem.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2015.

4. Táto zmluva je vyhotovená v siedmych rovnopisoch, z toho dva (2) pre prenajímateľa a päť (5) pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
6. Prílohami tejto zmluvy sú prílohy uvedené v texte zmluvy.
7. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že všetky prípadné rozdielne interpretačné nezhody a obsah práv a povinností z tejto zmluvy budú riešiť vzájomnou dohodou, prijatím prípadného dodatku k tejto zmluve písomnou formou. Rovnako účastníci vyhlasujú, že v prípade zmeny právnych predpisov, ktoré po dobu trvania tejto zmluvy by mohli mať vplyv, priamu alebo nepriamu súvislosť s právami a povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy, upravujú príslušným dodatkom, vzájomným rokovaním a rešpektovaním práv druhej zmluvnej strany.

V Ratnovciach 28.08.2015



..... prenajímateľ

.....
Obec Ratnovce
v zastúpení
Peter Gogol, starosta obce



.....
Lienka-Lenka s.r.o.

.....
v zastúpení
Lenka Moravčíková, konateľ