

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME ČASTI NEHNUTEĽNOSTI
vrátane zariadenia

Prenajímateľ: Obec Ratnovce
so sídlom Ratnovce č. 152, 922 31 Ratnovce
IČO: 00 011 002, DIČ: 2020535407
v zastúpení: Peter Gogol, starosta obce
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK58 0200 0000 0000 1452 9212
(ďalej len "prenajímateľ")

Nájomca: BIPA TRANSPORT, s.r.o.
sídlom: Ratnovce č. 317, 92231 Ratnovce
IČO: 45461287
DIČ/IČ DPH: SK2023001926
v zastúpení: Marek Bilík, konateľ
bankové spojenie: SLSP, a.s.
číslo účtu: SK43 0900 0000 0002 8636 6218
(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.

Čl. I

Predmet nájmu

- 1.1. Prenajímateľ vlastní nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci Ratnovce, k.ú. Ratnovce, vedené na LV č. 900 a to:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- pozemok p.č. 258/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 479 m²
- pozemok p.č. 258/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 14201 m²

a

Stavby

objekt s.č. 295 - sociálne zariadenie TJ na pozemku p.č. 258/4

v celosti - t.j. v 1/1

- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania a nájmu časť nehnuteľností

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

- časť pozemku p.č. 258/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m²
(3m x 15m)

a

Stavby

- časť objektu s.č. 295 - sociálne zariadenie TJ na pozemku p.č. 258/4 o zastavanej ploche 112,5 m²
(7,5m x 15m)

vrátane zariadenia nachádzajúceho sa v prenajatej časti objektu s.č. 295 - (sociálne zariadenie - toalety). Snímka z katastrálnej mapy - 2x s vyznačením pôdorysu časti objektu s.č. 295 a s vyznačením časti prenajatej plochy z p.č. 258/1, kópia časti LV č. 900 tvoria prílohy tejto zmluvy.

Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností, zariadenia toaliet, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu (ďalej "predmet nájmu"). Nehnuteľnosti - ich časti, ktoré sú predmetom nájmu - sú bez právnych väd a bez závad, ktoré by bránili ich užívaniu nájomcom v prevádzke „denný bar“. Náklady spojené so zmenou účelu užívania znášal nájomca v predchádzajúcom období (pokračujúci nájomný vzťah).

3. Nájomca prebral do nájmu predmet nájmu v zmysle predchádzajúcich nájomných zmlúv (jedná sa o pokračujúci nájomný vzťah) 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.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi a nájomca preberá predmet nájmu na využitie predmetu nájmu na podnikateľskú činnosť, prevádzku „denný bar“.
2. Nájomca si na vlastné náklady, bez účasti prenajímateľa zabezpečuje príslušné povolenia a súhlasy dotknutých orgánov a inštitúcií, v zmysle všeobecne záväzných právnych noriem, ktoré sú nevyhnutné a potrebné k prevádzke podnikateľskej činnosti nájomcu v predmete prenájmu.

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave dohodnutom pre dohodnutý účel nájmu pred podpisom tejto zmluvy, jedná sa o pokračujúci nájomný vzťah.
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 prenajímateľom, 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 neprímeraným spôsobom.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje k výkonu opráv a k údržbe predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať nájomca (čl. IV bod 6. a bod 7.). Prenajímateľ je vždy povinný vykonať opravy, ktoré súvisia s pevne zabudovanými inžinierskymi sieťami a rozvodmi v predmete prenájmu inštalátorske, kúrenárske, elektrikárske) a opravy, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť zdravia a života osôb (okrem tých, ktoré v predmete prenájmu realizoval nájomca).
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní - podľa predchádzajúcich dohôd prenajímateľ už aj umožnil - 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.

Čl. 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 prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné zmeny na predmete nájmu, okrem tých na ktoré dal prenajímateľ súhlas v jednotlivých ustanoveniach tejto nájomnej zmluvy alebo podľa predchádzajúcich nájomných zmlúv.
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 prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
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.
6. 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 pritom voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
7. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ; prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará, je oprávnený vykonať ich nájomca: 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 bode 7., prvá veta, - nevyhnutné obmedzenia v užívaní predmetu prenájmu nájomcom)
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť, do užívania a podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. V Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami stanovené za predmet nájmu v základnej výške 1.680,- € ročne (slovom: -jeden tisíc šesťsto osemdesiat EUR-) bez DPH. Nájomca berie na vedomie, že výška nájomného je stanovená rozhodnutím obecného zastupiteľstva.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť štvrťročne vo výške 1/4-iny ročného nájomného na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné (1/4-ina ročného nájomného, t.j. 420.- €), vždy do pätnásteho dňa mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu štvrťroku (t.j. do 15.marca 2016 za II. kalendárny štvrťrok 2016, do 15.júna 2016 za III. kalendárny štvrťrok 2016, do 15. septembra 2016 za IV. kalendárny štvrťrok 2016, do 15.decembra 2016 za I. kalendárny štvrťrok 2017 a nasledujúcich rokoch obdobne). Za I. kalendárny štvrťrok 2016 uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné do 31.1.2016.

nájomnom nie je zahrnutá úhrada za dodávky elektrickej energie, pitnej vody a odvoz smetí. Nájomca si zabezpečuje odber elektrickej energie samostatne. Vodné a stočné prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa fa. od dodávateľa pitnej vody (TAVOS, a.s.) a to vždy najneskôr do 30 dní odo dňa fakturácie. Nájomca si samostatne zabezpečuje uzatvorenie zmluvy na odvoz odpadu a smetí 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).

Čl. VI

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že k odovzdaniu a prevzatíu predmetu nájmu došlo pred uzatvorením tejto zmluvy (pokračujúci nájomný vzťah)
2. Nájomca sa zaväzuje, že do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu za čas trvania nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu po ukončení nájomného vzťahu spíšu zápis - protokol.
4. 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.
5. 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.

Čl. VII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.01.2016 do 31.12.2016.
2. Nájomný vzťah - nájom - môžu zmluvné strany ukončiť písomnou dohodou.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený dôvod výpovede 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 prenajímateľ právo 15 dňovej výpovednej lehoty.
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu, alebo trpí jeho užívanie takým nájomcom zavineným spôsobom, že prenajímateľovi vznikla alebo vzniká na predmete nájmu škoda značného rozsahu alebo mu hrozí na predmete nájmu škoda značného rozsahu.

Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do troch dní po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu za čas trvania nájmu.

Prenajímateľ 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 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. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade ak prípad a, že prenajímateľ alebo nájomca najneskôr 30 kalendárnych dní pred termínom ukončenia nájomného vzťahu/nájmu písomne nevyzve druhú stranu na vrátenie a odovzdanie/prevzatie predmetu nájmu, obnovuje sa nájomný vzťah založený touto nájomnou zmluvou/táto nájomná zmluva na ďalší kalendárny rok.

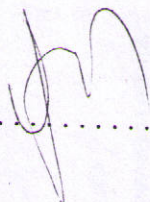
Čl.VIII

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 odovzdania predmetu nájmu zo strany prenajímateľa nájomcovi.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden (1) pre prenajímateľa a jeden (1) 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, upravia príslušným dodatkom, vzájomným rokovaním a rešpektovaním práv druhej zmluvnej strany.

V Ratnovciach 1.januára 2016

prenajímateľ



nájomca

