

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

Čl. I

Prenajímateľ: Obec Fačkov
zastúpená Ing. Miroslavom Mikulom, starostom obce
Fačkov č. 69, pošta 013 15 Rajecká Lesná
IČO : 321265
Bankové spojenie: VÚB, a.s., expozitúra Rajec č. 24-432/0200

Nájomca : Anna Myšiaková – Hostinec URBÁR
IČO: 3467000000
Banko

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Obec Fačkov je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Fačkov, zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Žiline, Správe katastra Žilina na liste vlastníctva č. 1 ako administratívna budova („urbárska budova“), súpisné číslo 56, postavená na parcele EKN číslo 300 - zastavané plochy, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory.
2. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v uvedenej administratívnej budove súpisné číslo 56 vo Fačkove.
3. Popis nebytových priestorov:

Druh a popis	Poloha v budove	Výmera
1. miestnosť nebyt. priestorov	od hl. cesty, JV	30,36 m ²
2. miestnosť nebyt. priestorov	od hl. cesty, SV	21,78 m ²
3. miestnosť nebyt. priestorov	stred budovy, J	34,04 m ²
chodby – vstup, do skladu	stred budovy, J, S	14,12 m ²
WC	stred budovy, S	11,68 m ²
sklady	stred budovy, S	22,72 m ²
Spolu		134,70 m²

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy užívať v súvislosti s už prenajatými priestormi, t.j. na prevádzku pohostinských služieb s obchodným názvom „Hostinec Urbár – Anna Myšiaková“.
2. V súlade s ustanovením zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, predchádzajúci súhlas obce Fačkov s uzatvorením tejto zmluvy sa považuje za udelený podpísaním tejto zmluvy.

Čl. IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu neurčitú.
2. Nájom možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch (§9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení), pričom dohodnutá výpoveďná doba sú tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania platnosti tejto zmluvy od nej odstúpiť s okamžitou účinnosťou dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi v prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote splatnosti uvedenej v tejto zmluve s tým, že v deň splatnosti musia byť finančné prostriedky zodpovedajúce výške splatného nájomu pripísané na účet prenajímateľa, alebo zaplatené prenajímateľovi v hotovosti oproti vydaniu písomného potvrdenia.

Čl. V.

Odovzdanie nebytového priestoru

Prenajímateľ odovzdal nebytové priestory v stave známom nájomcovi v priebehu vykonávania činnosti uvedenej v čl. III tejto zmluvy (pohostinské služby).

Čl. VI.

Povinnosti nájomcu

Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa:

- prenechať nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom k užívaniu podľa účelu nájmu
- poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný vykonať na základe tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy
- vykonávať kontrolu užívania predmetných nebytových priestorov, vykonávania údržby predmetu nájmu a dodržiavania bezpečnostných predpisov zo strany nájomcu
- žiadať od nájomcu k nahliadnutiu predloženie všetkých dokladov súvisiacich s predmetom nájmu a požadovať vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu
- vykonávať opravy a údržbu domu a nebytových priestorov, ktoré sa v ňom nachádzajú v takom stave, aby nájomcovi nevznikali žiadne škody. V prípade, že nájomcovi vznikne škoda v dôsledku neplnenia si povinností prenajímateľa týkajúcich sa údržby a opráv domu, prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu nahradiť.

Nájomca má právo a zaväzuje sa:

- na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu užívaných priestorov tak, aby na predmete nájmu nevznikla žiadna škoda a aby nedošlo k znehodnoteniu predmetu nájmu
- užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel tak, aby v dôsledku činnosti nájomcu nedošlo k žiadnym škodám a poškodeniu majetku prenajímateľa, a to ako z dôvodov na strane nájomcu, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb vo vzťahu k prevádzkovaniu činnosti nájomcom a vzťahmi s tým súvisiacimi
- bez zbytočného odkladu oznámiť a dodatočne aj písomne nahlásiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutých opráv predmetu nájmu
- vykonávať opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch
- úpravy zamerané na zhodnotenie interiéru prenajatých priestorov vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, bez nároku na ich náhradu v prípade zhodnotenia predmetu nájmu. V prípade zásahov do stavebno-technického riešenia, elektroinštalácie a vodoinštalácie nehnuteľností je nájomca povinný vyžiadať si k takýmto úpravám predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, inak zodpovedá v plnom rozsahu za vzniknuté škody a tieto je povinný nahradiť do päť dní po vyčíslení škody prenajímateľovi
- vytvoriť podmienky bezpečnosti a zdravia zamestnancov a požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch
- platiť prenajímateľovi nájomné riadne a včas, v termínoch splatnosti uvedených v zmluve
- po ukončení nájmu odovzdať prenechané priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu a opotrebeniu, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením

- predmetu nájmu, pričom predmet nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať hygienicky vyčistený
- nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa
 - hradiť v plnom rozsahu škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú z príčinnej súvislosti s prevádzkovaním, príp. neprevádzkovaním jeho činnosti, alebo nečinnosťou pri povinnosti nahlásiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré sú povinní títo zabezpečiť
 - v prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať priestory tvoriace predmet nájmu najneskôr v deň dohodnutý v tejto zmluve ako deň ukončenia nájmu. V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi sa nájomca zaväzuje platiť zmluvnú pokutu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

Čl. VII.

Nájomné a platby spojené s nájmom

1. Výška nájmu sa určuje na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, s prihliadnutím na osobitný zreteľ – existujúca prevádzka pohostinstva v čase prevzatia budovy, dohodou.
2. Nájomné za užívanie všetkých priestorov uvedených v čl. II je dohodnuté vo výške 6,40 € / m² ročne, čo predstavuje celkom vo výške **862,08 €**.
3. Náklady na všetky energie a poplatky spojené s prevádzkou pohostinstva si nájomca hradí sám.

Čl. VIII.

Termíny úhrad

Nájomca sa zaväzuje pravidelne do 31. 05. a 30. 11. príslušného roka poukazovať na účet prenajímateľa polročné nájomné vo výške **431,04 €**. Pre kalendárny rok 2011 je celý ročný nájom splatný do 30. 12. 2011.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskym zákonníkom a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých účastníkov zmluvy.
4. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sa s jej obsahom oboznámili, že sú oprávnení takúto zmluvu uzatvoriť a pri plnom vedomí po oboznámení sa s jej obsahom zmluvu bez nátlaku vlastnoručne podpisujú.

Zmluva po prečítaní a vysvetlení na znak súhlasu vlastnoručne zmluvnými stranami podpísaná.

Vo Fačkove 30. 11. 2011

Prenajímateľ :



Nájomca :

Anna
HOS
IČO: 3493