

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej aj len „**zmluva**“)

uzavretá medzi zmluvnými stranami:

1. Obec Látky

IČO: 00 316 148

DIČ: 2021237108

so sídlom 985 45 Látky č. 36

zastúpená: Bc. Ľubomír Bahleda, starosta

(ďalej aj len „**prenajímateľ**“)

a

2. Katarína Poliaková

IČO: 50 639 013

s miestom podnikania 985 45 Látky č. 139

zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Zvolen č. 670 - 26019

(ďalej aj len „**nájomca**“)

(ďalej spolu aj „**zmluvné strany**“)

Článok 1

Všeobecné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby so súpisným č. 41 (kultúrny dom), ktorá je postavená na pozemku parcele registra „C“ s parc. č. 2 o výmere 624 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. 747, nachádzajúcej sa v okrese Detva, v obci Látky, v katastrálnom území Látky, evidovanej Okresným úradom Detva, katastrálnym odborom (ďalej aj „**nehnutelnosť**“).

Článok 2

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Touto zmluvou sa prenájomca zaväzuje prenechať časť nehnuteľnosti, a to súbor miestností – predajňa, dva príručné sklady, priestor na sedenie a WC (ďalej aj „**predmet nájmu**“) nájomcovi do nájmu a zároveň sa nájomca zaväzuje platiť prenájomcovi dojednané nájomné a úhrady za poskytované služby súvisiace s nájmom.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že predmet nájmu je určený dostatočným spôsobom, a teda predmet nájmu je obom zmluvným stranám bez akýchkoľvek pochybností jasný a zrejmý. Medzi zmluvnými stranami neexistuje spornosť ohľadom vymedzenia predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ prenájomca prenájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania predajne rozličného tovaru a potravín.
4. O odovzdaní a prevzatí nájmu spíšu zmluvné strany protokol. Rovnako budú zmluvné strany postupovať v prípade skončenia nájmu.

Článok 3

Spôsob užívania

1. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a iné úpravy na predmete nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
3. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, avšak prenájomca má právo kontrolovať nájomcu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktorých nevykonanie by mohlo mať za dôsledok vznik škody na predmete nájmu. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

5. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu vinou nájomcu.
6. Nájomca berie na vedomie, že je povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy týkajúce sa užívania predmetu nájmu, najmä protipožiarne predpisy, predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia a pod.
7. Nájomca je povinný udržiavať v predmete nájmu čistotu a poriadok.
8. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu tak, aby z takéhoto označenia bolo zrejmé, na aký účel nájomca predmet nájmu užíva. Umiestnenie označenia ako aj jeho tvar, veľkosť a obsah je podmienené predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok 4 Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenajíma predmet nájmu nájomcovi na dobu neurčitú, a to odo dňa podpisu tejto zmluvy.

Článok 5 Nájomné, splatnosť nájomného a úhrady za poskytované služby

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť za predmet nájmu dohodnuté nájomné a úhrady za prevádzkové náklady.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu je vo výške 200,- EUR mesačne.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa platí vždy mesačne pozadu, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre t.j. do 30 dní, odo dňa jej vystavenia.
4. Nájomca berie na vedomie, že spolu s nájmom je spojená dodávka vody, elektrickej energie a vývoz žumpy (ďalej aj „**poskytované služby**“), pričom úhrady za tieto služby nie sú v nájomnom zahrnuté.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať na vlastné náklady poskytované služby:
 - a.) dodávku elektrickej energie číslo odberného miesta: 1213867 na základe uzavretej zmluvy s príslušným dodávateľom elektrickej energie .
 - b.) poplatok za odber vody v zmysle Uznesenia OZ v Látkach na príslušný kalendárny rok, na základe vystavenej faktúry prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.
 - c.) služby spojené s vývozom žumpy vo výške ½ skutočne fakturovaných nákladov od spoločnosti oprávnenej na vývoz žump z obce, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, pričom jej prílohou bude doklad o skutočných nákladoch za vývoz.
6. Faktúry prenajímateľa musia obsahovať všetky zákonom predpísané náležitosti.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, má prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z výšky dlžného nájomného za každý, aj začatý deň omeškania.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného o výšku inflácie zistenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Článok 6 Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady potrebné na úpravu predmetu nájmu na účel uvedený v tejto zmluve, ktoré musia byť prenajímateľom odsúhlasené, znáša výlučne nájomca. Úhradu týchto nákladov nemôže nájomca od prenajímateľa požadovať.
2. Nájomca berie na vedomie, že v prípade rekonštrukcie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, alebo v prípade takej činnosti, pri ktorej nie je možné užívať predmet nájmu na dohodnutý účel, je nájomca povinný do 60 dní od doručenia písomného oznámenia prenajímateľa predmet nájmu vypratať. Uplynutím uvedenej lehoty zároveň dochádza k zániku nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
3. Posúdenie skutočnosti, či ide o činnosť, pri ktorej nie je možné užívať predmet nájmu na dohodnutý účel, je výlučne na prenajímateľovi a nájomca sa to zaväzuje rešpektovať.

Článok 7 **Zánik zmluvy**

1. Zmluva zaniká predovšetkým písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
2. Zmluva zaniká aj písomnou výpoveďou, ktorá musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Zmluva zaniká aj v prípade, ak uplynie lehota podľa článku 6 ods. 2 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť:
 - a) v prípade, ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného o viac ako 15 dní,
 - b) v prípade, ak je nájomca v omeškaní so zaplatením vyúčtovaných úhrad za poskytované služby o viac ako 15 dní,
 - c) v prípade, ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) v prípade, ak nájomca vykoná stavebné úpravy v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) v prípade, ak nájomca označí predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, než v zmluve dohodnutý účel,
 - g) v prípade, ak nájomca poškodí predmet nájmu.
5. V prípade ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v článku 3 ods. 1, 2 a 3 tejto zmluvy, má prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške pätnásobku mesačného nájomného, resp. mesačného nájomného zvýšeného o prípadnú infláciu. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8 **Záverčné ustanovenia**

1. Na ostatné touto zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva si ponecháva prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Túto zmluvu je možné meniť, alebo zrušovať len písomne a to očíslovanými dodatkami.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvu si zmluvné strany riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.
7. V prípade, ak bude potrebné doručovať listinu druhej zmluvnej strane, doručujú si zmluvné strany písomnosť na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ jedna zmluvná strana písomne neoznámí zmenenú adresu druhej zmluvnej strane.

V Látkach, dňa 28.12.2016

V Látkach, dňa 28.12.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Látky
Bc. Ľubomír Bahleda, v.r.
starosta

.....
Katarína Poliaková, v.r.