

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI č. 1/2019

Obec Vyšný Komárnik, 090 05 Vyšný Komárnik
IČO: 00 331 236, bankové spojenie: VÚB, a.s., č. ú.:IBAN: SK
zastúpená: Danielou Štefancovou, starostkou obce

(ďalej len "prenajímateľ")

a

Jozef Fil'arský Kamenárske práce, so sídlom Gen. Sázavského 688, 091 01 Stropkov
IČO: 17 213 207, zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Stropkov, číslo živnostenského registra: 711-1476

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú dnešného dňa
v nadväznosti na ustanovenia § 663 a nasl. Obč. zák. a ostatných súvisiacich predpisov túto

nájomnú zmluvu:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:

- a) čakárne s. č. 40, postavenej na pozemku parcela registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape pod KN č. 181/7,
- b) pozemku parcela registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape pod KN č. 178/7, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 341m²,

k. ú. Vyšný Komárnik, obec Vyšný Komárnik, okres Svidník tak, ako sú tieto vedené v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Svidník, katastrálny odbor na LV č. 78, k. ú. Vyšný Komárnik, obec Vyšný Komárnik, okres Svidník, na prenajímateľovi pod B1 v celosti.

- 2.** Prenajímateľ touto zmluvou odovzdáva do užívania nájomcovi, za zmluvne dohodnutých podmienok , a to: časť nehnuteľnosti, uvedenej v ods. 1 písm. b) vo výmere **35 m²** tak, ako je to znázornené v priloženom nákrese pod č. 1, ktorý tvorí prílohu tohto dodatku, ako jeho neoddeliteľná súčasť (ďalej len „predmet nájmu“).
- 3.** Nájomca touto zmluvou preberá do užívania predmet nájmu a zároveň prehlasuje, že tento je spôsobilý na dohodnutý účel užívania uvedený v čl. II. tejto zmluvy.

II. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu na vykonávanie obchodnej činnosti, sporej s predvádzaním a predajom kamenárskych výrobkov.

III. Výška nájomného

1. Ročné nájomné za využívanie predmetu nájmu podľa čl. I. tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zák.č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov a v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva prenajímateľa vo výške 780,- eur ročne (slovom: sedemstoosemdesiat euro).
2. Prenajímateľ je oprávnený upraviť dohodnutú výšku nájomného o oficiálnu mieru inflácie, vyhlásenú SSÚ za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 5%, a to vždy s platnosťou od 1.4. nasledujúceho kalendárneho roka. K úprave nájomného je prenajímateľ oprávnený pristúpiť jednostranne, formou písomného oznámenia nájomcovi.

IV. Splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné štvrťročne vopred, vždy najneskôr do konca druhého mesiaca kalendárneho štvrťroka, predchádzajúceho kalendárnemu štvrťroku, ktorého sa nájomné týka.
2. Podkladom pre platenie nájomného zo strany nájomcu bude faktúra vystavená prenajímateľom a zaslaná na adresu sídla nájomcu najmenej 10 kalendárnych dní pred dohodnutou lehotoú splatnosti nájomného.
3. V prípade omeškania s platením nájomného, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, a to v lehote do 15 dní odo dňa obdržania vyúčtovania zmluvnej pokuty zo strany prenajímateľa.
4. Pre prípad uplatnenia zmluvnej pokuty zmluvné strany akceptujú ustanovenia § 544 a § 545 Obč. zák. s tým, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
5. Na zabezpečenie nájomného a príp. škôd spôsobených prenajímateľovi podľa čl. V. ods. 9 tejto zmluvy, má prenajímateľ podľa ustanovenia § 672 ods.1 Obč. zák. záložné právo k hnutel'ným veciam patriacim nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu.

V.

Ostatné práva a povinnosti

1. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že pred podpisom tejto zmluvy si nájomca predmet nájmu na mieste samom prehliadol a oboznámil sa s jeho stavom, pričom prehlasuje, že tento je v bezvadnom stave a je spôsobilý na dohodnutý účel užívania.
2. Nájomca je oprávnený užívať nehnuteľností len na účel dohodnutý v tejto nájomnej zmluve a to spôsobom primeraným povahe a určeniu prenajatej veci. Nájomca nesmie prenajatú nehnuteľnosť prenechať do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný hradiť všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu. K vykonaniu akýchkoľvek úprav predmetu nájmu, príp. umiestňovaniu zariadení na predmet nájmu je nájomca oprávnený iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že akékoľvek investície nájomcu do predmetu nájmu, a to aj v prípade, že tieto boli nájomcom vynaložené pred uzatvorením tejto zmluvy, sa stávajú súčasťou, príp. príslušenstvom veci hlavnej a nájomca nemá právo tieto po skončení nájmu demontovať a nemá ani nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov zo strany prenajímateľa a to aj v prípade, že tieto boli vynaložené treťou osobou.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonať priebežnú, resp. jednorazovú kontrolu technického stavu prenajatého majetku.
6. Nájomca sa zaväzuje poistiť na svoje náklady všetok svoj majetok, ktorý umiestni na alebo v predmete nájmu a berie na vedomie, že prenajímateľ mu nezodpovedá za žiadne škody, ktoré budú spôsobené buď nájomcovi alebo tretím osobám, ktoré sa budú zdržiavať na alebo v prenajatých nehnuteľnostiach a to či už so súhlasom alebo aj bez súhlasu nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojej činnosti a pri využívaní predmetu nájmu bude dodržiavať všetky hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné súvisiace predpisy a za ich príp. porušenie nesie plnú zodpovednosť. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje prenajaté nehnuteľnosti, na vlastné náklady, vybaviť potrebnými technickými a inými prostriedkami tak, aby tieto zodpovedali všetkým požiadavkám z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej prevencie. Vo vzťahu ku kontrolným orgánom nájomca vystupuje ako samostatný právny subjekt a znáša všetky následky spojené so zistením príp. nedostatkov. V prípade, ak zistené nedostatky budú spojené s predmetom nájmu, zaväzuje sa tieto odstrániť na svoje vlastné náklady, bez nároku na akúkoľvek náhradu zo strany prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať na prenajatých nehnuteľnostiach a príľahlom priestranstve poriadok a čistotu a zabezpečiť pravidelnú likvidáciu odpadov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečovať pravidelné čistenie predmetu nájmu a príľahlých priestorov s tým, že preberá plnú zodpovednosť za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto jeho povinnosti.

9. V prípade, ak dôjde k spôsobeniu škody na prenajatom majetku, je nájomca povinný bezodkladne, na svoje vlastné náklady uviesť poškodený majetok do pôvodného stavu, resp. uhradiť prenajímateľom náklady spojené s odstránením spôsobenej škody.
10. Nájomca berie na vedomie, že s poskytovaním nájmu nie sú spojené žiadne služby zo strany prenajímateľa a tieto sa nájomca zaväzuje zabezpečiť na svoje vlastné náklady.

VI.

Doba nájmu a postup pri jeho ukončení

1. Doba nájmu sa dojednáva na dobu určitú od 01.04.2019 do 31.03.2024.
2. Pred termínom uvedeným v ods. 1 tohto článku je možné nájom ukončiť, resp. zmeniť obsah nájmu, iba ak sa na tom prenajímateľ a nájomca písomne dohodnú formou dodatku k tejto zmluve.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne písomne vypovedať ak:
 - a) nájomca užíva prenajatú nehnuteľnosť v rozpore s účelom dohodnutým v zmluve,
 - b) nájomca mešká s platením nájomného podľa tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 10 dní,
 - c) nájomca prenechal, bez súhlasu prenajímateľa, prenajatý majetok, príj. jeho časť, do podnájmu inému,
 - d) nájomca porušil niektoré z ustanovení tejto zmluvy a nápravu nezjednal ani do 30 dní odo dňa, keď bol na toto porušenie prenajímateľom upozornený.
4. Výpovedná lehota pre prípad výpovede zo strany prenajímateľa podľa ods. 3 tohto článku je jeden mesiac a táto začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný zápisnične odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal v prvý pracovný deň, nasledujúci po ukončení nájomného vzťahu. Nájomca je povinný prenajatú nehnuteľnosť dať do pôvodného stavu.
6. V prípade porušenia povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 5 tohto článku, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,- EUR za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti a to do 15 dní odo dňa obdržania vyúčtovania zmluvnej pokuty zo strany prenajímateľa s tým, že na uplatnenie zmluvnej pokuty sa vzťahuje čl. IV. ods. 5 tejto zmluvy
7. Akákoľvek písomnosť zasielaná podľa tejto zmluvy bude považovaná za doručенú aj vtedy, ak bola zaslaná na adresu sídla zmluvnej strany, a to po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.
8. Ani v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu nemá nájomca nárok na úhradu akýchkoľvek nákladov ním vynaložených na úpravu predmetu nájmu a ani nárok na akúkoľvek náhradu škody.

VII .
Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania, pričom všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť uskutočnené iba v písomnej forme, formou dodatkov, podpísaných zmluvnými stranami.
2. Ak nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre vzájomné vzťahy príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich predpisov.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno jej vyhotovenie.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, tejto porozumeli, táto sa zhoduje s ich pravou a slobodnou vôľou a nebola uzatvorená v tiesni a ani inak za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán.
5. Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Obč. zák. a súhlasia s jej zverejnením na internetovej stránke prenajímateľa.

Vo Vyšnom Komárniku, dňa 31.3.2019

Prenajímateľ:

Obec Vyšný Komárnik

Danielou Štefancovou
starostkou

Nájomca:

Jozef Filarský

