



Nájomná zmluva

o nájme nehnuteľnosti uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
v platnom znení medzi :

Obec Banka
so sídlom: Topoľčianska cesta 23, 921 01 Banka
IČO: 35 594 233
DIČ: 2020538663
zastúpený: Mgr. Tatianou Julinyovou – starostkou obce
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:SK02 5600 0000 0052 0767 3002
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca :

Andrej Rigo
so sídlom: Poľná 5022/21, 921 01 Banka
IČO: 51 680 033
registrácia: OU Piešťany, č. živ. reg. 230-20253
(ďalej len nájomca)

za týchto podmienok :

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom, v podiele o veľkosti 1/1 nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Banka, obec Banka, okres Piešťany, zapísaných v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany na LV č. 1300 ako:

- budova súp. č. 4062 stojaca na C-KN parc. č. 209 zastavané plochy a nádvoria o výmere 199 m²,
- pozemok C-KN parc. č. 209 zastavané plochy a nádvoria o výmere 199 m²

Vyššie uvedená nehnuteľnosť súp. č. 4062 predstavuje budovu kultúrneho domu na Topoľčianskej ceste č. 36 v obci Banka.

I.

Predmet a účel zmluvy

- 1.1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať do užívania nájomcu na dohodnutý čas nebytové priestory nachádzajúce sa v budove súp. č. 4062 pozostávajúce z dvoch miestností, sociálnych zariadení a skladu o celkovej podlahovej výmere 73 m² (ďalej len Predmet nájmu) a na druhej strane záväzok nájomcu užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel a riadne a včas platiť dohodnutú odplatu za toto užívanie.
- 1.2. Obe zmluvné strany ako účel nájmu dohodli užívanie Predmetu nájmu na umiestnenie nefajčiarskej prevádzky vinárne, denného baru, kaviarne, cukrárne. V prípade porušenia záväzku prevádzkovať Predmet nájmu ako nefajčiarske priestory je prenajímateľ oprávnený jednostranne od tejto zmluvy odstúpiť. Zmenu účelu zmluvy je možné vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 1.3. Súhlas s uzatvorením tejto zmluvy udelilo Obecné zastupiteľstvo obce Banka na jeho zasadnutí zo dňa 25.04.2018 uznesením číslo 501/2018.

II.

Nájomné a spôsob jeho úhrady

- 2.1. Zmluvné strany dohodli výšku odplaty za naplnenie predmetu tejto zmluvy tak, ako je uvedený v článku I. tejto zmluvy a túto stanovili v zmysle ustanovení zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške 350,- €, (slovom tristopäťdesiat eur) mesačne. Nájomné je splatné vždy do 15. dňa každého príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca bude uhrádzať dohodnuté nájomné v prospech prenajímateľa v hotovosti do pokladne prenajímateľa na základe vystavenej faktúry.
- 2.2. Popri nájomnom podľa bodu 2.1 tohto článku zmluvy bude nájomca uhrádzať sumu vo výške 150,- € mesačne v hotovosti do pokladne v prospech Prenajímateľa ako zálohovú platbu za odber pitnej vody, elektrickej energie a plynu v Predmete nájmu. Odber pitnej vody, elektrickej energie a plynu bude meraný podružným vodomermom, elektromerom a plynomerom umiestnenými v Predmete nájmu. Obec vykoná raz ročne k 31.12. vyúčtovanie energií a nájomca uhradí skutočne odobraté množstvo. Vyúčtovanie za namerané odbery pitnej vody, elektrickej energie a plynu bude nájomca uhrádzať v prospech prenajímateľa v hotovosti platbou do pokladne v lehote 15 dní doručenia vyúčtovacej faktúry.
- 2.3. Termín splatnosti faktúry je dodržaný, ak v deň splatnosti uvedený na faktúre prenajímateľa budú finančné prostriedky pripísané na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 2.4. Ak sa nájomca dostane s úhradou nájomného, platieb za dodávku vody, el. energie, plynu alebo ich častí do omeškania, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa jej doručenia do sídla nájomcu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

III.

Práva a záväzky zmluvných strán

3.1. Prenajímateľ:

- a) je povinný prenechať do užívania nájomcu Predmet nájmu v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) má právo po predchádzajúcom oznámení nájomcovi (e-mail) zaslanom 1 deň vopred vykonať kontrolu spôsobu užívania Predmetu nájmu,
- c) nepreberá zodpovednosť za škodu na živote a zdraví zamestnancov nájomcu alebo osôb, ktoré budú užívať Predmet nájmu s jeho vedomím (majú sa na mysli najmä zákazníci nájomcu).

3.2. Nájomca:

- a) sa zaväzuje využívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve,
- b) sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a odplaty za odber pitnej vody, el. energie, plynu
- c) sa s prenajímateľom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona a zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov, zákona č. 534/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení

neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené kontrolnými orgánmi.

- d) je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním Predmetu nájmu,
- e) je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu Predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady v dobrom technickom stave a čistote,
- f) sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- g) preberá na seba zodpovednosť v plnej výške za škodu na majetku prenajímateľa, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré budú užívať Predmet nájmu s jeho vedomím, pokiaľ nepreukáže, že škodu sám alebo tieto osoby nezavinili, alebo že vznik škody nebolo možné predvídať.
- h) nesmie vykonávať na Predmete nájmu stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny oproti stavu v deň podpisu tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- i) je povinný po skončení nájmu Predmet nájmu na svoje náklady v lehote 30 dní vypratať a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na primerané opotrebenie, ak o to prenajímateľ požiada. Ak sa nájomca s vyprataním Predmetu nájmu dostane do omeškania, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nemu zmluvnú pokutu vo výške 30.- € denne za každý deň omeškania, zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie do sídla nájomcu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
- j) je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- k) nemôže zriadiť v prospech tretích osôb záložné právo na Predmet nájmu a ani ho žiadnym iným spôsobom zaťažiť alebo scudziť,
- l) je povinný zachovávať na Predmete nájmu verejný poriadok a dodržiavať otváracie hodiny určené obcou Banka.

IV.

Doba platnosti zmluvy

4.1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**, počnúc dňom 16.01.2019.

4.2. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť nadobudne postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

V.

Ukončenie nájomného vzťahu

5.1. Platnosť tejto zmluvy môžu zmluvné strany pred uplynutím doby na ktorú bola uzavretá ukončiť nasledovne:

- a) obojstrannou dohodou v písomnej forme, zmluva sa ruší ku dňu uvedenom v dohode
- b) jednostranne písomnou výpoveďou z akéhokoľvek dôvodu, aj bez uvedenia dôvodu, za dodržania výpovednej lehoty. Zmluvné strany si pre potreby tejto zmluvy dohodli výpovednú lehotu v trvaní troch mesiacov, pričom táto začína plynúť dorúčením písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

c) jednostranným odstúpením zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší ustanovenie článku III. bod 3.2 písm. b) h) j) k) tejto zmluvy, dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi táto zmluva zaniká od začiatku a zmluvné strany sú povinné vydať si navzájom prijaté plnenia.

- 5.2. V prípade, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo táto zmluva vyžaduje, aby sa určitá listina doručila druhej zmluvnej strane, bude sa doručovanie uskutočňovať formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriéra na adresu adresáta zásielky uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát zásielky zaslanú mu na túto adresu neprevezme ani v tretí deň od jej uloženia na pošte, alebo ak kuriér nemôže zásielku odovzdať, alebo adresát odoprie zásielku prevziať, považuje sa zásielka za doručенú. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie niektorej zo zmluvných strán, je táto zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ak sa tak nestane, považuje sa za doručенú každá zásielka, ktorá jej bola zaslaná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená, dňom doručenia je v takom prípade tretí deň nasledujúci po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.

VI.

Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
- 6.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že meniť obsah tejto zmluvy môžu len písomne po vzájomnej dohode prostredníctvom písomného dodatku k nej.
- 6.3. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej zmluvnej strane do 30 dní od vtedy, ako k nej došlo, inak platí, že zmena nenastala.
- 6.4. V prípade doručovania písomnosti elektronicky, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázateľnou formou.
- 6.5. Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V tomto prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
- 6.6. Ak nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadia sa právne pomery zo zmluvy vyplývajúce ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.
- 6.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
- 6.8. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jeden.

V Banke, dňa 16. 7. 2019

Za prenajímateľa:

Mgr. Tatiana Julínyová
starostka obce

Nájomca:

Andrej Rigo