

Zmluva

č. 1/2010

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 51, § 588, § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Obec: Hradište pod Vrátnom
Sídlo: Hradište pod Vrátnom č.80 906 12
Zastúpený: Ing. Ivan Hatiar – starosta obce
IČO: 00 309 559
DIČ: 202 108 6738
Bankové spojenie: Dexia Brezová pod Bradlom
Číslo účtu: 4638101001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Obchodné meno: Denisa Virágová
Sídlo: Hradište pod Vrátnom č.333
IČO: 45 669 899
DIČ:
(DRČ pre DPH):
Zastúpený:
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa Brezová pod BRadlom
Číslo účtu: 0254018155/0900

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 705 kat. územia Hradište pod Vrátnom ako parcela č. 680/1 o výmere 368 m², dom č. súpisné 80 .
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory uvedené v článku II./1 tejto zmluvy.
Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 20 m²
3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom na prevádzku kaderníctva .
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy. Na zabezpečenie účelu nájmu je nevyhnutná rekonštrukcia objektu. V prípade ak nedôjde zo strany prenajímateľa k udeleniu súhlasu na rekonštrukčné práce, nenaplní sa účel zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 20.9.2010.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch inštalovanie telefónnych liniek a umiestnenie vlastnej reklamy na fasáde budovy .

Čl. VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.

2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a energie ktoré sú stanovené vo výpočtovom liste , ktorý tvorí prílohu č.1 tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
6. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory v budove obecného úradu.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
8. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
9. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
10. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na ochranu pred požiarmi, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Kontrolu a revízie elektrických spotrebičov a elektrického ručného náradia vykonávať v zmysle STN 331600 a STN 331610. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
13. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

14. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
17. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný do 3. dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
3. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. VIII.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.

2. Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaného so zmluvným dodávateľom elektrickej energie len s písomným súhlasom prenajímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej energie pred preťažením.
3. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
4. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia, mimo priečelia budovy.
5. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. IX.

Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 100,- EUR za porušenie bodov 3 a 16 článku VI. zmluvy a bodov 1 a 2 článku VII. zmluvy, až do odstránenia tohto porušenia.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením ceny nájmu a služieb zmluvnú pokutu 0,1 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania v dohodnutej výške 17 % p. a. v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku.
4. Súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

Čl. X

Riešenie sporov

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

Čl. XI.

Cena nájmu

1. Nájomné sa vypočíta vynásobením nájomného za meter štvorcový prenajímanej plochy pozemku a celkovou plochou predmetu nájmu.

Výška nájomného u nebytového priestoru je nasledovná :

Prenajaté priestory kaderníctvo 20 m² x 11,62 € = 232,40 €

Celková výška ročného nájomného v rátane energií je 845,49,- EUR,

slovom osemstoštyridsaťpäť eur štyridsaťdeväť centov.

2. **Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 70,46 EUR.**

1. Splátka mesiac september 20.9.2010 25,84 €

3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu a energie podľa výpočtového listu / príloha č.1/.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne(k 5. dňu kalendárneho mesiaca).
5. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie nákladov preukázať.

Čl. XII.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje body 3, 9, 12,13, 14 a 15 článku VI. zmluvy a článok VIII. zmluvy
 - b) výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje body 1 a 2 článku V. zmluvy,
 - c) smrťou nájomcu, ak dedičia do 30 dní od smrti nájomcu neoznámia prenajímateľovi svoj záujem pokračovať v nájme
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca je viac ako 3 mesiace v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo klud v prenajatom priestore a okolí,
 - d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
 - e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal

3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.
5. V prípade porušenia článku III. bod 2, 3 a 4 tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť a to po predchádzajúcej písomnej výzve na odstránenie nedostatkov. V tomto prípade nemá nájomca právo na úhradu nákladov spojených s technickým zhodnotením a rekonštrukciou nehnuteľností. Odstúpenie je účinné dňom doručenia prenajímateľovi.

Čl. XIII.

Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Do predčasného skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
4. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

Čl. XIV.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom odovzdania a prevzatia predmetných nehnuteľností nájomcovi.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, ako aj na nového vlastníka, príp. nájomcu, o čom strany vyhotovia spoločný záznam.

5. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
6. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.

V Hradišti pod Vrátnom dňa V Hradišti pod Vrátnom dňa

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca

V ý p o č t o v ý l i s t

Prenajaté priestory	kaderníctvo	$20 \text{ m}^2 \times 11,62 \text{ €}$	=	232,40 €
El. Energia kúrenie		$4\text{KW}/ \text{m}^2 = 80 \text{ kw} \times 0,20738606 \text{ €}$	=	16,59 €
Spotrebiče, osvetlenie ohrev vody		$100 \text{ KW} \times 0,20738606$	=	70,54 €
Vodné	$15\text{m}^3 / \text{na osobu}$	$15 \times 1 = 15 \times 0,9837 \text{ €}$	=	14,76 €
Dodávka tepla	$41\text{m}^3 \text{ plynu} / 1\text{m}^2 \text{ vykur.pl.}$	$41 \times 20 = 820 \text{ m}^3 \times 0,47365302056 \text{ €}$	=	388,40€
				<hr/>
				722,69 €

Spoločné priestory/ chodba+ upratovanie

Výmera spoločných priestorov	=	100 m^2 z toho Kaderníctvo 15% = 15m^2	
Vykúrenie spol. priestorov	$15 \times 14\text{m}^3 \text{ plynu} / 1\text{m}^2 \text{ spol. plochy}$	= $210 \text{ m}^3 \times 0,47365302056\text{€}$	=
			99,47 €
El.energia spol.priestory	$7.5\text{kw}/\text{m}^2 \times 15$	= $112,5 \text{ kw} \times 0,20738606 \text{ €}$	=
			23,33 €
<hr/>			
			122,80 €
Spolu			845,49 €
Po zaokrúhlení			845,49 €

Po ukončení vykurovacieho obdobia sa uskutoční vyúčtovanie podľa skutočných cien za obdobie

Dodatok č. 1 k zmluve č.1/2010

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 51, § 588, § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka

Čl. I. Zmluvné strany

1. Obec: Hradište pod Vrátnom
Sídlo: Hradište pod Vrátnom č.80 906 12
Zastúpený: Ing. Ivan Hatiar – starosta obce
IČO: 00 309 559
DIČ: 202 108 6738
Bankové spojenie: Dexia Brezová pod Bradlom
Číslo účtu: 4638101001/5600
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Obchodné meno: Denisa Virágová
Sídlo: Hradište pod Vrátnom č.333
IČO: 45 669 899
DIČ:
(DRČ pre DPH):
Zastúpený:
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa Brezová pod BRadlom
Číslo účtu: 0254018155/0900
(ďalej len „nájomca“)

Od 1.1.2011 mení sa č. XI., odst. 1 takto:

Nájomca sa zaväzuje pravidelne platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **874,99 €/ ročne**, stanovené v zmysle platných právnych predpisov. Dohodnuté nájomné je splatné po častiach a to v mesačných splátkach nasledovne:

Do 5.1.2011	72,91,-€
mesačne v roku 2011	72,91,- €
posledná splátka v roku december 2011	72,98,- €

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa predlžuje a to od 1.1.2011 na dobu neurčitú.
V ostatných častiach Zmluva o nájme nebytových priestorov č.1/2010 zostáva nezmenená.

Tento dodatok bol vypracovaný v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno prevzal prenajímateľ a jedno nájomca dodatok č. 1 začína platiť dňom 1. januára 2011.

v Hradišti, dňa 29.12.2010

Ing. Ivan Hatiar
starosta obce

Denisa Virágová

V ý p o č t o v ý l i s t

Prenajaté priestory	kaderníctvo	$20 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €}$	=	240,00 €
El. Energia kúrenie		$4\text{KW}/ \text{m}^2 = 80 \text{ kw} \times 0,20738606 \text{ €}$		= 16,59 €
Spotrebiče, osvetlenie ohrev vody		$100 \text{ KW} \times 0,20738606$		= 70,54 €
Vodné	$13,84\text{m}^3 / \text{na osobu}$	$13,84 = 13,84 \times 0,1,066716\text{€}$		= 14,76 €
Dodávka tepla	$41\text{m}^3 \text{ plynu} / 1\text{m}^2 \text{ vykur.pl.}$	$41 \times 20 = 820 \text{ m}^3 \times 0,49492042593 \text{ €}$		= 405,84€
				<hr/>
				747,73 €

Spoločné priestory/ chodba+ upratovanie

Výmera spoločných priestorov	=	100 m^2 z toho Kaderníctvo 15% = 15m^2		
Vykúrenie spol. priestorov	$15 \times 14\text{m}^3 \text{ plynu} / 1\text{m}^2 \text{ spol. plochy}$	= $210 \text{ m}^3 \times 0,49492042593\text{€}$		=
				103,93 €
El.energia spol.priestory	$7.5\text{kw}/\text{m}^2 \times 15$	= $112,5 \text{ kw} \times 0,20738606 \text{ €}$	=	23,33 €
				<hr/>
				127,26 €
Spolu				874,99 €

Po ukončení vykurovacieho obdobia sa uskutoční vyúčtovanie podľa skutočných cien za obdobia