

Zmluva o dlhodobom nájme

uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

MŠK Púchov s. r. o.
zastúpený: Ing. Katarína Bradáčová
konateľka spoločnosti
sídlo: Ul. 1. mája 834/29, 020 01 Púchov
IČO: 36 332 500
IČ DPH: SK 2021774557
zapísaný v OR, vložka číslo: 14302/R,
oddiel: Sro

Nájomca:

Rastislav Urbančok
Udiča 36
018 01 Udiča

IČO: 43 789 404
IČ DPH: SK1078669493
zapísaný v ŽR, č. 330-15464

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe „Zmluvy o výpožičke zo dňa 01.01.2006“ v znení jej „Dodatku č.1 zo dňa 01.07.2006“, „Dodatku č.2 zo dňa 01.01.2007“ a „Dodatku č.3 zo dňa 01.04.2007“ (ďalej len zmluva o výpožičke) uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností - Mestom Púchov, užívateľom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom na Správe katastra Púchov na LV č.1, katastrálne územie Púchov, ako aj nebytových priestorov a hnutelných vecí nachádzajúcich sa na týchto, a v týchto nehnuteľnostiach.
2. Prenajímateľ je v zmysle ustanovenia čl. IV./4. zmluvy o výpožičke oprávnený prenechať nehnuteľnosti, nebytové priestory a hnutelné veci, uvedené v čl.I./1. zmluvy o výpožičke, do užívania tretím osobám a bol mu daný touto zmluvou o výpožičke udelený predchádzajúci súhlas k uzatvoreniu príslušných zmlúv s tretími osobami.
3. Prenajímateľ dáva touto zmluvou do nájmu nájomcovi nehnuteľnosť – stavba garáž č. súp. 679 postavenú na pozemku par. KN-C č. 1238/16 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 75 m², katastrálne územie Púchov.

III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie objektu ako ručná autoumyváreň.
2. Podmienkou vytvorenia ručnej autoumyvárne je zmena účelu užívania stavby garáž na ručnú autoumyváreň v súlade s platnou legislatívou. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že rozhodnutie o zmene užívania predmetu nájmu, a s tým súvisiace úkony, zariadi a vybaví nájomca na svoje vlastné náklady.

IV. Platnosť zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.06.2011 do 31.05.2016. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo jednostranne predĺžiť účinnosť tejto zmluvy na obdobie do 31. 12. 2020 za podmienky stanovenej v čl. IV./2 tejto zmluvy, a to svojím písomným vyhlásením doručeným prenajímateľovi v lehote najneskôr do 31. 05. 2016.
2. V prípade, že nájomca by kedykoľvek počas platnosti zmluvy nesplnil niektorú z povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, nárok na opciu zmluvy podľa čl. IV./1. tejto zmluvy vznikne iba za podmienky, že vlastník objektov Mesto Púchov vysloví osobitne písomne súhlas s opciou zmluvy. V prípade, že prenajímateľ zašle nájomcovi písomné oznámenie Mesta Púchov o nesúhlase s opciou zmluvy z dôvodu jej porušenia nájomcom v termíne najneskôr do 31.05.2016, opcia zmluvy nenastáva.

V. Cena nájmu a služieb

1. Cena nájomného bola dohodnutá vo výške **100,- Eur** (slovom: Jednosto Eur) mesačne bez DPH. Nájomné je nájomca povinný platiť podľa ďalších ustanovení tejto zmluvy. Takto stanovená cena nájmu platí len do 31.05.2016.
2. Náklady na spotrebované energie – elektrická energia, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a teplá voda spojené s prevádzkou predmetu nájmu znáša nájomca. Spotreba energií bude účtovaná podľa skutočne nameranej spotreby a jednotkovej ceny energie podľa aktuálnej dodávateľskej energetickej faktúry.
3. Nájomné a spotrebované energie platí nájomca mesačne na základe faktúry, ktorú prenajímateľ vystaví posledný kalendárny deň príslušného mesiaca. Faktúra bude splatná 7 dní od jej vyhotovenia.
4. K uvedenej cene nájmu a spotrebovaných energií bude účtovaná DPH podľa platnej zákonnej sadzby. Prenajímateľ aj nájomca sú platiteľmi DPH.
5. V prípade omeškania ktorejkoľvek platby zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania v zmysle ustanovení § 517 až 521 Občianskeho zákonníka.
6. Cenu nájmu, dohodnutú touto zmluvou, môže prenajímateľ v nadväznosti na cenový vývoj (zaznamenaný indexom zverejneným Slovenským štatistickým úradom začiatkom každého roku nasledujúcim po uzatvorení tejto zmluvy pod položkou „ročná miera inflácie“ vypočítaným za obdobie predchádzajúceho roku) zvýšiť alikvotne o percento miery inflácie. Zmenu ceny nájmu je prenajímateľ povinný oznámiť písomnou formou a táto je účinná najskôr dňom doručenia písomného oznámenia o zmene ceny nájomcovi

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na účel dohodnutý v zmluve.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie, ktorú predloží vlastníčkovi objektu na posúdenie, a všetkých potrebných povolení pre zmenu účelu stavby na vlastné náklady.
3. Nájomca uskutoční rekonštrukciu predmetu zmluvy podľa ustanovenia čl. III./2. tejto zmluvy vo vlastnej réžii a na vlastné náklady. Účastníci tejto zmluvy sa výslovne dohodli, že pri akomkoľvek skončení nájmu podľa článku VIII. tejto zmluvy si nájomca nebude uplatňovať žiadne finančné, ani iné materiálne náhrady, ktoré vynaložil na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. ktoré budú s rekonštrukciou spojené.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť a namontovať merače spotreby energií v predmete nájmu na vlastné náklady.
5. Nájomca nemôže pri rekonštrukcii a oprave predmetu zmluvy poškodiť asfaltový povrch. Prípadné poškodenia trávnej plochy je nájomca povinný dať do pôvodného stavu.
6. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytových priestorov a hradiť náklady na ich údržbu a opravy. Nájomca sa zaväzuje, že všetky opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám vo vlastnej réžii a na vlastné náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v nebytových priestoroch spôsobí sám alebo jeho zamestnanci uhradí v plnej výške.
8. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov s cieľom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok.
10. Nájomca je povinný udržiavať čistotu v prenajímaných nebytových priestoroch a pred vstupom do priestorov v objekte, ako aj na príľahlom chodníku. Tiež je povinný udržiavať čistotu v okolí smetných nádob.
11. Nájomca je povinný ku dňu skončenia platnosti nájomnej zmluvy nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi vypratané v riadnom stave s prihliadnutím na amortizáciu a obvyklé opotrebenie podľa dĺžky doby používania.
12. Nájomca je povinný sústavne zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona o požiarnej ochrane č. 314/2001 § 4 a 5 Z.z. v znení neskorších predpisov.
13. Nájomca poskytne prenajímateľovi jeden náhradný kľúč od vstupných dverí do prenajatých nebytových priestorov, ktorý dá do uzavretej obálky a tú následne zapečatí. Prenajímateľ môže tento kľúč použiť len v prípade núdze alebo tiesne alebo s predchádzajúcim (aj ústnym) súhlasom nájomcu. Prenajímateľ o každom použití rezervného kľúča bezodkladne informuje nájomcu.
14. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajaté nebytové priestory a vlastný majetok v nich sa nachádzajúci na vlastné náklady.
15. Nájomca je oprávnený umiestniť reklamnú tabuľu schválenú prenajímateľom pri vchode do nebytového priestoru.

VII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním nebytových priestorov za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v prenajatých nebytových priestoroch bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odprieť iba z vážnych dôvodov.

VIII. Skončenie nájmu

Nájom nebytového priestoru zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Dohodou zmluvných strán. V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom v deň, kedy bola dohoda uzavretá.
3. Písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve zmluvné strany, a to v rozsahu 3 mesiacov. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zánikom prenajímateľa alebo nájomcu bez právneho nástupcu.
5. V prípade, že nájomca neuhradí vystavenú faktúru za nájomné a spotrebu energií v lehote splatnosti, môže prenajímateľ skončiť nájom okamžite bez výpovednej lehoty písomným oznámením – skončenie nájmu z dôvodu neplatenia nájomného. Nájom sa končí k termínu uvedenom v oznámení o okamžitom zrušení nájmu. V prípade, že nájomca z akéhokoľvek dôvodu neprevezme oznámenie o zrušení nájmu, považuje sa za deň skončenia nájmu deň, kedy bolo písomné oznámenie podané na poštovom úrade.
6. Pri ukončení nájmu podľa bodov č. 1 - 5 tohto článku podpisom tejto zmluvy splnomocňuje nájomca prenajímateľa na vstup do objektu predmetu nájmu a udeľuje mu súhlas k prekonaniu všetkých zábran, ktoré bude potrebné prekonať.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len očíslovanými písomnými dodatkami odsúhlasenými obidvoma zmluvnými stranami.
2. Nájom nebytového priestoru bol odsúhlasený uznesením Mestskej rady č. 67/2011 dňa 25.05.2011.
3. V prípade ak sa niektoré ustanovenia tejto 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 zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každý má platnosť originálu. Prenajímateľ aj nájomca obdržia každý po jednom vyhotovení zmluvy.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webe prenájomcu.
6. Zmluva bola zverejnená dňa

V Púchove, dňa 15. 6. 2011

Ing. Katarína Bradáčová
konateľka MŠK Púchov a.s.o.
prenajímateľ

Rastislav Urbančok
nájomca