

Zmluva o nájme nehnuteľností č. 1/2013

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajíateľ: **OBEC PEDER**

IČO: 00324604

DIČ: 2020746178

bankové spojenie: VÚB, a.s. pob. Košice-centrum

č. účtu: 191 22 542/0200

konajúci prostredníctvom: Jozefa HOLEČKA, starostu obce

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Tátray s.r.o.**

Peder 119

IČO: 47 043 881

DIČ: 2023716497

IČ DPH: SK2023716497

bankové spojenie: VÚB a.s. Moldava nad Bodvou

č. účtu: 3115625557/0200

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri, Okresného súdu Košice I., oddiel: Sro, vložka č.31778/V.

konajúci prostredníctvom: Sándor Tátray – konateľ

(ďalej len „nájomca“)

I. Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v PEDERI, a to **časť administratívnej budovy** súpisné číslo 119, spolu o výmere **12 m²** t.j. miestnosť č. 1 nachádzajúca sa na 1. poschodí, so samostatným vstupom. Pôdorys prenajímaných priestorov tvorí Prílohu č. 3. k tejto zmluve.
- 1.2 Nehnuteľnosť špecifikovaná v bode 1.1. tohto článku zmluvy je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, je zapísaná na LV č. 583, vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice – okolie, pre katastrálne územie Peder, , obec PEDER, okres Košice – okolie. Fotokópia listu vlastníctva tvorí Prílohu č.2 k tejto zmluve.
- 1.3. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nehnuteľnosť špecifikovanú v bode 1.1. tohto článku zmluvy.

II. Účel nájmu

- 2.1. Predmet zmluvy sa nájomca zaväzuje využívať pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom podnikania uvedenom vo výpise z obchodného registra, najmä na administratívno – kancelárske účely, a to výlučne pre svoje potreby.
- 2.2. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi súhlas, aby si spoločnosť Tátray s.r.o. dala zapísať adresu Peder č. 119, PSČ: 044 05, ako svoje sídlo do obchodného a živnostenského registra. Prenajímateľ súčasne ako vlastník nehnuteľnosti čestne prehlasuje, že vyššie cit. nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 538, k.ú. PEDER, sa nachádza na adrese: Peder č. 119, PSČ: 044 05

III. Doba nájmu

- 3.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od **13.02.2013**.
- 3.2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vykonať fyzickou obhliadkou vykonanou v dohodnutom čase po podpísaní tejto zmluvy, najneskôr do 13.02.2013. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote na náklady prenajímateľa (Odovzdávací protokol – príloha č. 1).

IV. Výška a splatnosť nájomného

- 4.1. Výška nájomného sa stanovuje na sumu **10,- €/ mesiac**.
- 4.2. Celková výška ročného nájmu s prihliadnutím na bod 1.1., resp. bod 4.1. tejto zmluvy predstavuje sumu **120,- €** (slovom: **Stodvadsať EUR**), pričom mesačná splátka nájomného je v zmysle uvedeného **10,- €** (slovom: **Desať EUR**).
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné mesačne a to v lehote najneskôr do posledného dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.
- 4.4. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň pripísania príslušnej čiastky nájomného na bankový účet prenajímateľa, resp. deň úhrady príslušnej čiastky nájomného v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

V. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi prostredníctvom tretích osôb aj služby spojené s prenájomom nehnuteľností, a to dodávka vody a stočné, dodávka plynu a elektrickej energie. Poskytovanie predmetných služieb je po dohode zmluvných strán zahrnuté v cene nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si počas platnosti tejto zmluvy zabezpečí odvoz komunálneho odpadu na vlastné náklady, resp. uzatvorí osobitný zmluvný vzťah so spoločnosťou zabezpečujúcou odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu na užívanie v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 6.2. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť predmet nájmu na vlastné náklady. Predmety, resp. hnutelné veci vnesené nájomcom do predmetu nájmu si môže dať nájomca poistiť na vlastné náklady.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný bezodkladne odstrániť závady nahlásené riadne a včas nájomcom, tak aby nájomcovi nevznikla škoda a aby mohol riadne a v súlade s touto zmluvou užívať predmet nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na ich majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
- 6.5. Prenajímateľ vyslovuje súhlas s umiestnením primeraného označenia prevádzky nájomcu (t.j. svojím obchodným menom, logom a ďalšími údajmi týkajúcimi sa jeho podnikania) a reklamných pútačov na budove, v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, pričom označenie prevádzky a reklamné pútače umiestni nájomca na vlastné náklady. V prípade demontáže tohto označenia alebo reklamných pútačov je nájomca povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky škody, ktoré na budove prenajímateľa odstránením označenia alebo reklamných pútačov spôsobil. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odsúhlasiť resp. neodsúhlasiť umiestnenie a osadenie, resp. aj veľkosť označenia prevádzky nájomcu a jednotlivých reklamných pútačov.

VII. Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, výlučne na dohodnuté účely, v súlade so zásadami riadneho hospodárenia a v súlade s právnymi predpismi, normami prenajímateľa a záväznými technickými normami.
- 7.2. Na úseku požiarnej ochrany je nájomca povinný dodržiavať na predmete nájmu povinnosti vyplývajúce zo Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacich vykonávacích predpisov a zabezpečiť si príslušnú dokumentáciu v zmysle prísl. ustanovení cit. zákona na vlastné náklady.
- 7.3. Nájomca je povinný ďalej dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov na úseku BOZP, hygieny a ochrany životného prostredia a zabezpečiť si príslušnú dokumentáciu na vlastné náklady.
- 7.4. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením a zdržať sa akejkoľvek činnosti obmedzujúcej prevádzku ostatných užívateľov areálu. Škody, ktoré nájomca spôsobí na predmete nájmu je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 7.5. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi a súčasne požiadať o jej odstránenie písomnou formou. Zabezpečenie opravy alebo odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi maximálnu súčinnosť vo veci.

- 7.6. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady a riziko.
- 7.7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu, resp. jeho časť do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 7.8. Nájomca je povinný raz za mesiac umožniť zástupcovi prenajímateľa fyzickú obhliadku predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok. Prenajímateľ je povinný termín vykonania kontroly vopred dohodnúť so štatutárnym zástupcom nájomcu, prípadne povereným zástupcom nájomcu.

VIII. Ukončenie nájmu

- 8.1. Nájomný vzťah možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ i nájomca sú oprávnení túto zmluvu písomne vypovedať, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 8.5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prenajímateľ prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pri súčasnom dodržaní ustanovení tejto zmluvy. Ak nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu nevysťahuje predmet nájmu a neodovzdá ho prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu a vysťahovať veci na adekvátne miesto tak, aby nedošlo k ich poškodeniu a to na náklady nájomcu. Nájomca poskytuje výslovný súhlas s tým, aby prenajímateľ po skončení nájmu vstúpil do predmetu nájmu a aby nakladal s vecami nachádzajúcimi sa v predmete nájmu podľa vlastného uváženia a na nebezpečenstvo nájomcu a to bez nároku nájomcu na náhradu prípadnej škody vzniknutej na týchto veciach.

IX. Doručovanie

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zmluvnej strany, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený na základe tejto zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „**písomnosť**“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu sídla alebo bydliska druhej zmluvnej strane uvedenej v tejto zmluve, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosti je možné doručiť jedine poštou ako doporučenú zásielku.
- 9.2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom.
- 9.3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak
 - 9.3.1. ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
 - 9.3.2. doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo
 - 9.3.3. zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

X. Rozhodné právo

- 10.1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1. Zmluvné strany sa zaväzujú spolupracovať a poskytovať si navzájom súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 11.2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve sa budú vyhotovovať písomne s potvrdením oboch zmluvných strán formou číslovaných dodatkov k tejto zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
- 11.3. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, alebo ak niektoré ustanovenia zmluvy stratia neskôr účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných jej ustanovení. Namiesto neúčinných alebo neplatných ustanovení alebo na úpravu vzťahov, ktoré nie sú právne upravené sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, prípadne subsidiárne ustanovenia ďalších občianskoprávných predpisov, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie k obsahu a účelu ustanoveniam, ktoré stratili platnosť alebo účinnosť.
- 11.4. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že žiadne ustanovenie tejto zmluvy nepovažujú za neprimerané, ani za priečiace sa dobrým mravom, ani poctivému obchodnému styku.
- 11.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. **účinnosť dňa 13.02.2013.**
- 11.6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve jej vyhotovenia.
- 11.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s touto zmluvou riadne oboznámili, dôkladne si ju prečítali, zmluve rozumejú, súhlasia s jej obsahom, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Pederi, dňa 13.02.2013

V Pederi, dňa 13.02.2013

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Jozef HOLEČKO
starosta obce PEDER

Sándor Tátray
konateľ


O B E C N Ý Ú R A D
P E D E R
044 05

Prílohy: 1/ Odovzdávací protokol
2/ Fotokópia LV č.
3/ Pôdorys prenajatých priestorov


Tátray Sándor
TátrayŠ s.r.o. ©
044 05 Peder 119 - SR
IČO: 47 043 881 DIČ: SK2023716497
OR: OS KEI. Sro, VI.č.:31778/V