

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2014
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej len ako „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Gbeľany

so sídlom: Urbárska 366/3, 013 02 Gbeľany
IČO: 00321273 DIČ: 2020671873
Zastúpená starostom: Ing. Jozefom Martinčekom
bankové spojenie: VUB
č.účtu.: BIC: SUBASKBX IBAN: SK27 0200 0000 0000 2652 3432
kontaktné údaje: tel: 0915 891 556, mail: gbelany@gbelany.eu
(ďalej v texte len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Kaštieľ Gbeľany s.r.o.
so sídlom Parcelná 340/38, 013 02 Gbeľany
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline oddiel Sro.
vložka č.: 56914/L
IČO: 44122047, IČ DPH: SK 2022616376
Zastúpená konateľmi: Ing. Petrom Janičkom, Ing. Evou Janíčkovou
Bankové spojenie: VUB
č. účtu: ABO: 3026273158/0200 IBAN: SK76 0200 0000 003026273158
kontaktné údaje: tel:0903 317 754 , mail: kastielgbelany@gmail.com
(ďalej v texte len ako „Nájomca“)

Článok II. Vlastníctvo.

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, súp. č. 366, postavenej na pozemku parcela č. 520/9, katastrálne územie Gbeľany, zapísanej v katastri nehnuteľností Správe katastra Žilina na LV č. 1, nachádzajúcej sa v Gbeľanoch na ulici Urbárskej č.366(ďalej len „Budova“). Fotokópia LV č.1 tvorí ako Prílohu č.1 nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

Článok III. Predmet a účel nájmu

- 3.1. Touto Zmluvou Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu:
- a/ nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží Budovy o celkovej výmere 60 m² v stave spôsobilom na dohovoréné užívanie za podmienok a v rozsahu uvedenom v tejto zmluve (ďalej len „**Administratívna časť predmetu nájmu**“)
 - b/ 1 parkovacie miesto umiestnené pred Budovou (ďalej len „**Parkovacie miesto**“)

Administratívna časť predmetu nájmu a Parkovacie miesto tvoria spolu predmet nájmu (ďalej len „**Predmet nájmu**“). Protokol o odovzdaní predmetu nájmu tvorí ako Príloha č.2 nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

- 3.2. Nájomca bude priestory prenechané do nájmu využívať výlučne ako kancelárske, administratívne priestory na účely vykonávania podnikateľskej činnosti v rozsahu predmetu podnikania zapísaného do živnostenského registra a obchodného registra. Parkovacie miesto bude Nájomca využívať výlučne na parkovanie osobných motorových dopravných prostriedkov.
- 3.3. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu uvedeného v bode 3.2. tejto Zmluvy.

- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenechá Nájomcovi ku dňu vzniku nájmu Predmet nájmu nezariadený, teda bez nábytku, nevymaľovaný, pričom Nájomca je oprávnený na svoje náklady vymaľovať a zariadiť si Predmet nájmu zariadením a nábytkom podľa svojej potreby. Súčasťou nebytového priestoru je kuchynka, WC a kúpeľňa.
- 3.5. V rozsahu nevyhnutnom na vstup a riadne užívanie Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený využívať aj spoločné priestory a schodisko.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1. Nájomný pomer vznikne dňom 01.3.2014 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.8.2015 s možnosťou predĺženia zmluvy.

Článok V. Nájomné, naklady na energie a Spoločné prevádzkové náklady

- 5.1. Účastníci zmluvy sa dohodli, že nájomné, ktoré sa Nájomca zaväzuje platiť za Predmet nájmu bude 250€ mesačne. V nájomnom je zahrnutá spotreba energií, parkovanie a využívanie internetového pripojenia. Nájomné bude uhrádzané prevodom na bankový účet Prenajímateľa mesačne vopred do 25. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa platí nájomné.

Článok VI. Všeobecné platobné podmienky

- 6.1. Ak sa zmluvná strana ocitne v omeškaní s platbou v prospech druhej zmluvnej strany v zmysle tejto zmluvy, zaväzuje sa taká povinná strana zaplatiť oprávnenej zmluvnej strane úroky z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej sumy, a to za každý deň omeškania. To neplatí, ak omeškanie vzniklo zavinením druhej zmluvnej strany. Týmto bodom zmluvy nie je dotknuté právo oprávnenej strany na náhradu škody.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Údržba

- 7.1.1. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Budovy (mechanické, elektrické, vykurovacie, odpadové, sanitárne a pod.) slúžiacich Budove (s výnimkou systémov a zariadení, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu a ktoré sú zároveň vo vlastníctve Nájomcu), spoločných priestorov a konštrukčných prvkov budovy.
- 7.1.2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že:
 - a/ Predmet nájmu a spoločné priestory budovy Prenajímateľa, ktoré využívajú zamestnanci Nájomcu podľa tejto Zmluvy, budú zabezpečené v plnom rozsahu bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - b/ bude vykonávať predpísané odborné prehliadky a odborné skúšky a zabezpečovať údržbu technických zariadení Budovy (vrátane spoločných priestorov; údržbu vonkajších komunikácií a plochy od vstupu do areálu) v predpísaných termínoch, podľa osobitných predpisov na zaistenie BOZP. Závery z vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení Prenajímateľ poskytne Nájomcovi v rozsahu Predmetu nájmu a spoločných priestorov podľa tejto Zmluvy (napr. odborné prehliadky a odborné skúšky elektrickej inštalácie a pod.), ihneď po ich vypracovaní,

- c/ zabezpečí informovanie zodpovedného zamestnanca Nájomcu o nebezpečenstvách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť zamestnancov Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy (v prípade údržby, rekonštrukcie, iných zmien a pod.),
 - d/ odstráni všetky nedostatky, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť zamestnancov Nájomcu v Predmete nájmu a spoločných priestoroch budovy,
 - e/ ako vlastník Budovy zodpovedá za technické zabezpečenie protipožiarnej bezpečnosti stavby, v súlade s platnou projektovou dokumentáciou predpisov ochrany pred požiarmi,
 - f/ prenajímateľ zabezpečuje prostriedky na účinný prvotný zásah pre protipožiarnu hliadku t.j. prenosné hasiace prístroje a ich následné skúšky podľa termínov platnej legislatívy ochrany pred požiarmi.
- 7.1.3. Nájomca je povinný za účelom predchádzania vzniku požiarov v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. v znení zmien a doplnkov dodržiavať najmä § 4 článok d, e, f, g, h, n, o a § 5 článok c, h, i, j. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarmi na úrovni prevencie v zmysle vyhl. č. 121/2002 Z.z. v znení č. 591/2005 Z.z. a v zmysle platnej legislatívy.
- 7.1.4. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas Prenajímateľovi neoznámili.
- 7.1.5. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať opravy a udržiavať veci tak, aby čo najmenej rušil Nájomcu pri výkone jeho činností.
- 7.1.6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v Budove sám alebo tí, ktorí s ním Predmet nájmu užívajú. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu a poskytnutí primeranej lehoty na nápravu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
- 7.1.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady vykonať a zabezpečiť údržbu a opravy Administratívnej časti predmetu nájmu do výšky 30,00 EUR za opravu.
- 7.1.8. Prenajímateľ sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť ohľadom všetkých informácií o prevádzke Nájomcu, ktoré získal počas trvania nájmu.
- 7.2. Úpravy predmetu nájmu
- 7.2.1. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny (ďalej len Úpravy), avšak len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. K udeleniu súhlasu musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu Úprav. Prenajímateľ je oprávnený takýto súhlas odoprieť len zo závažného dôvodu. Takéto úpravy budú Nájomcom realizované výlučne na náklady Nájomcu.
- 7.2.2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy predmetu nájmu a iné podstatné zmeny Predmetu nájmu iba so súhlasom Nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak Prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je Nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 7.3. Podnájom - Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 7.4. Vrátenie predmetu nájmu
- 7.4.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu:
- a/ vypratať predmet nájmu
 - b/ odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu alebo odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
 - c/ odstrániť všetky úpravy vykonané v Predmete nájmu počas doby trvania nájmu a uviesť Predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

- 7.4.2. Ak Nájomca nesplní svoje povinnosti podľa bodu 7.4.1. tejto Zmluvy, Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, a to všetko na náklady Nájomcu. Tým nie je dotknuté ustanovenie poslednej vety bodu 7.4.1 c.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 8.1. Nájomný pomer uzavretý touto zmluvou končí:
- 8.1.1. Dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.
 - 8.1.2. Výpoveďou v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
 - 8.1.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy okamžite, ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda V takom prípade má Nájomca lehotu 15 dní odo dňa účinnosti odstúpenia na splnenie povinností podľa bodu 7.4.1.
 - 8.1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo odstúpiť od tejto Zmluvy okamžite, ak je Prenajímateľ v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto zmluvy viac ako jeden mesiac odo dňa, kedy ho Nájomca písomne upozornil na omeškanie so splnením povinnosti. Nájom končí dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy Prenajímateľovi.
 - 8.1.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo odstúpiť od tejto Zmluvy okamžite, ak by bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
 - 8.1.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo odstúpiť od tejto Zmluvy okamžite, ak by bol Predmet nájmu zdraviu závadný.
 - 8.1.7. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy riadne odoslané druhej zmluvnej strane sa považujú za doručené aj tretím dňom uloženia zásielky na pošte a to i vtedy, ak sa adresát o uložení nedozvedel, za predpokladu, že zásielka bola odoslaná na adresu sídla adresáta alebo na inú adresu, ktorú adresát poskytol druhej strane ako svoju doručovaciu adresu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve vyžadujú písomnú formu a súhlasný prejav vôle zmluvných strán.
- 9.2. Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
- 9.3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho každá zo zmluvných strán obdrží jedno jeho vyhotovenie.
- 9.4. Na právne vzťahy, ktoré touto zmluvou nie sú upravené, vzťahujú sa príslušné ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovenia o nájomnej zmluve v Občianskom zákonníku, Obchodný zákonník a ďalšie súvisiace právne predpisy.
- 9.5. Účastníci tejto zmluvy po jej prečítaní prehlasujú, že táto bola vyhotovená podľa ich skutočnej vôle, ktorú prejavili slobodne a vážne, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú oprávnené osoby.
- 9.6. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy sú :
 - Príloha č.1 : Fotokópia LV č.: 1
 - Príloha č.2 : Protokol o odovzdaní predmetu nájmu

V Gbeľanoch dňa: 28.02.2014



Za prenajímateľa :

Ing. Jozef Martinček
starosta

Za nájomcu :

Ing. Janiček Peter
Konateľ

Ing. Janíčková Eva
Konateľ

Príloha č.2 – Preberací protokol

A: Zastavané vybavenie

- 4 ks okná so žalúziami – funkčné, nepoškodené
- 4 ks radiátory s termostat. hlavicami
- 1 ks dvere interiérové plné, sivé
- 3 ks dvere sklenené s AL rámom – funkčné, nepoškodené
- 1 ks stropné svietidlá – funkčné, nepoškodené
- 1 WC
- 1ks umývadlo, 1 ks vaňa, 1ks ohrievač TUV
- 1 ks kuchynská linka s dresom , 1 ks elektrický šporák

B: Poznámky

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V Gbeľanoch dňa: 28.02.2014

Prenajímateľ:



Ing. Martinček Jozef
starosta

Nájomca:



Ing. Peter Janíček
konateľ



Ing. Eva Janíčková
konateľ