Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Čl. I.
Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov:	**Obec Valaliky**
So sídlom :	Poľná 8, 044 13 Valaliky
Zastúpená:	Ing. Štefanom Petríkom, starostom obce
IČO :	00324850
DIČ :	2021245116
Bankové spojenie :	
Č. účtu :	

(ďalej len „prenajímateľ")

1.2 Nájomca:

Obchodné meno :	**VIRO s.r.o.**
So sídlom :	Hlavná 119, 044 13 Valaliky
Zastúpený:	Vincent Leško, konateľ spoločnosti Roland Kiš, konateľ spoločnosti
IČO :	46 366 610
DIČ :	2023376322
Bankové spojenie :	
Č. účtu :	
Registrácia :	Obchodný register Okresného súdu Košice I Oddiel: Sro, vložka č. 28485/V

(ďalej len „nájomca")

Čl. II.
Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby Poľnodomu nachádzajúcej sa na Hlavnej ulici č. 119 a 121 v katastrálnom území Valaliky zapísanej na liste vlastníctva č. 1273 ako dom so súpisným číslom 3137 postavený na pozemku – parcela KN-C č. 511/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 3221 m^2.

2.2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Valaliky zapísaného na liste vlastníctva č. 1273 ako parcela KN-C č. 511/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 3221 m^2.

2.3. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva do užívania nájomcovi za odplatu stavbu uvedenú v bode 2.1. tohto článku zmluvy a časť pozemku uvedeného v bode 2.2. tohto článku zmluvy o výmere 1430 m^2 v rozsahu vymedzenom v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „predmet nájmu").

2.4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom pre dohodnuté užívanie, s čím nájomca výslovne súhlasí.

2.5. V deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol o odovzdávaní a prevzatí predmetu nájmu podpísaný prenajímateľom a nájomcom. Protokol bude obsahovať popis stavu predmetu nájmu a fotodokumentáciu.

2.6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá po skončení nájmu späť prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, opotrebené úmerne dobe užívania a celkovému veku.

Čl. III.
Účel nájmu

3.1. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania výlučne za účelom zriadenia a prevádzkovania predajne potravín, mäsových výrobkov, drogérie a rozličného tovaru a zriadenia a prevádzkovania reštaurácie. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa meniť, resp. rozširovať účel nájmu.

3.2. Nájomca je povinný si zaobstarať všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné v zmysle platných právnych predpisov na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 3.1. tohto článku zmluvy.

Čl. IV.
Nájomné a spôsob jeho úhrady

4.1 Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že mesačné nájomné za predmet nájmu uvedený v článku II tejto zmluvy predstavuje sumu 529,52- EUR/mesiac (slovom päťstodvadsaťdeväť eur + 52/100 eurocentov).

4.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v bode 1.1. článku I tejto zmluvy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

4.3 V prípade, že splatnosť faktúry pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň. Za zaplatenie faktúry sa považuje pripísanie fakturovanej čiastky v prospech účtu prenajímateľa.

4.4 Nájomca súhlasí s úpravou nájomného podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy v súlade s príslušnou mierou ročnej inflácie. Nájomné bude počas doby platnosti zmluvy upravované medziročne vždy k 1.4. o infláciu publikovanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

4.5 Ak sa nájom začne alebo skončí v priebehu kalendárneho mesiaca, prenajímateľ bude mať nárok na pomernú časť nájomného, ktorá bude zodpovedať skutočnej dĺžke trvania nájmu počas daného kalendárneho mesiaca. V takomto prípade nájomca uhradí nájomné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 10 dní od vzniku nájomného pomeru, resp. najneskôr do 10 dní od zániku nájomného pomeru, pokiaľ nájomné už neuhradil podľa bodu 4.2. tohto článku zmluvy. V tej istej dobe prenajímateľ vráti nájomcovi preplatok na už poskytnutom nájomnom.

4.6 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04% z dlžnej sumy za každý deň omeškania po lehote splatnosti.

4.7 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu si nájomca zabezpečí priamo od dodávateľov a distribútorov týchto služieb bez zaangažovania prenajímateľa.

4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy v čase vykonávania stavebných úprav predmetu nájmu podľa článku V tejto zmluvy, no najdlhšie za dva mesiace. Začatie vykonávania týchto prác je nájomca povinný pred ich začatím vopred písomne oznámiť prenajímateľovi.

4.9 V nájomnom podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté žiadne ďalšie poplatky, úhrady, resp. iné platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu zo strany

nájomcu. Ak prenajímateľovi vznikne povinnosť uhradiť akýkoľvek poplatok, úhradu alebo inú platby v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom, nájomca sa zaväzuje refundovať prenajímateľovi na základe jeho výzvy takýto poplatok, úhradu, resp. inú platbu v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

Čl. V
Vykonanie stavebných úprav nájomcom

5.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca vykoná na predmete nájmu v lehote do 31.05.2012 stavebné úpravy spočívajúce:

a) v rámci exteriéru: výmena okenných a dverných výplní, zateplenie celého objektu s novou povrchovou úpravou stien a soklov, výstavba drevenej pergoly pred uličnou fasádou objektu,
b) v rámci interiéru: úprava dispozície v zázemí – vybudovanie šatne pre personál so sprchou a toaliet pre návštevníkov zariadenia, kompletná úprava povrchových úprav stien a stropov v pizzérii a jej zázemí, v časti stolovania realizácia nového sadrokartónového podhľadu, nový keramický obklad na stenách a dlažba s novou podlahou v pizzérii, zateplenie podlahy, uloženie nového podlahového kúrenia, v zázemí osadenie nových vykurovacích telies – radiátorov, pričom vykurovacou jednotkou bude plynový kotol, nové osvetlenie v pizzérii a v zázemí, doplnenie osvetlenia v novovzniknutých priestoroch, v interiéri pizzerie osadenie baru so zázemím a osadenie krbu,
c) búracie práce: vybúranie murovaných priečok podľa značenia vo výkrese, odstránenie jestvujúcich nášľapných vrstiev podláh v priestoroch – dlažba, laminátová podlaha a vlysky,

v zmysle projektu, ktorý vypracoval Ing. arch. Jaroslav Kráľ, dňa 21.11.2011. Ak zo strany nájomcu nebude možné ukončiť práce v stanovenom termíne z dôvodu okolnostní majúcich pôvod vo vyššej moci, o čas trvania vyššej moci sa predĺži takto stanovená lehota.

5.2. Nájomca uskutoční časť stavebných prác svojpomocne a časť dodávateľským spôsobom. Časť tých stavebných prác, ktoré nájomca uskutoční dodávateľským spôsobom, je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom toho dodávateľa, ktorý predložil výhernú cenovú ponuku v porovnaní s minimálne dvoma cenovými ponukami od iných dodávateľov na rovnaký druh stavebných prác. Vyhodnotenie cenových ponúk uskutoční nájomca podľa nim vopred zadaných kritérií. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať spôsob vyhodnocovania cenových ponúk nájomcom.

5.3. Pred vykonaním týchto stavebných úprav nájomca predloží prenajímateľovi projektovú dokumentáciu stavebných úprav vypracovanú autorizovaným architektom. V lehote do 15 dní od jej predloženia sa prenajímateľ písomne vyjadrí, či súhlasí s uskutočnením stavebných úprav podľa predloženej projektovej dokumentácie. V prípade, ak prenajímateľ bude mať námietky voči takto naprojektovaným stavebným úpravám, nájomca zabezpečí ich implementovanie do projektovej dokumentácie a následne opätovne predloží projektovú dokumentáciu na schválenie prenajímateľovi, ktorý sa písomne vyjadrí v lehote 15 dní od predloženia upravenej projektovej dokumentácie. Nájomca je oprávnený začať stavebné práce na predmete nájmu až po písomnom schválení projektovej dokumentácie prenajímateľom.

5.4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať dohľad nad uskutočňovaním stavebných prác podľa tohto článku zmluvy prostredníctvom ním poverenej osoby. Nájomca je povinný umožniť vykonávanie tohto dohľadu. Nájomca je zároveň povinný rešpektovať pokyny prenajímateľa, resp. ním poverenej osoby za účelom zosúlaďovania vykonávaných stavebných prác s projektovou dokumentáciou schválenou prenajímateľom, so stavebno-technickými, hygienickými, protipožiarnymi predpismi a inými právnymi predpismi týkajúcimi sa uskutočňovania stavieb.

5.5. Nájomca je povinný si zaobstarať všetky potrebné povolenia, súhlasy, vyjadrenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci, fyzických a právnických osôb, ktoré sú potrebné v zmysle platných právnych predpisov na uskutočnenie stavebných prác podľa tohto článku zmluvy. V prípade, ak v dôsledku porušenia tejto povinnosti bude zo strany orgánov verejnej moci uložená prenajímateľovi sankcia, zo strany iných fyzických a právnických osôb uplatňovaná škoda, alebo akákoľvek iná úhrada, nájomca sa zaväzuje refundovať takúto prenajímateľom uhradenú sankciu, škodu alebo inú úhradu v celom rozsahu.

5.6. Zmluvné strany sa v zmysle ust. § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomcom uhradené technické zhodnotenie predmetu nájmu spočívajúce v stavebných úpravách podľa tohto článku zmluvy bude odpisovať výlučne nájomca, pričom prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o tieto výdavky.

5.7. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa akúkoľvek úhradu v súvislosti s vykonanými stavebnými úpravami podľa tohto článku zmluvy okrem prípadu uvedeného v bode 8.6. a 8.7. článku VIII tejto zmluvy.

Čl. VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1. Nájomca je oprávnený na základe súhlasu príslušnej obce a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa umiestniť na svoje náklady na budove na vhodnom mieste svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, prípadne označenia jeho prevádzkarne v súlade so zákonom o živnostenskom podnikaní.

6.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu ako riadny hospodár.

6.3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, k účelu uvedenému v tejto zmluve, dodržiavať všeobecne platné právne predpisy, najmä protipožiarne, hygienické a ekologické, chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo stratou, ako aj uplatniť všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatnenia práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi verejnej moci.

6.4. Za zničenie, krádež a za akékoľvek znehodnotenie vecí z majetku nájomcu, nachádzajúcich sa v predmete nájmu, prenajímateľ nezodpovedá.

6.5. Nájomca zodpovedá tiež za škodu, ktorá vznikla na predmete nájmu okrem škody spôsobenej bežným opotrebovaním, alebo konaním a zanedbaním zo strany prenajímateľa.

6.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať na predmete nájmu bežné opravy a údržbu, a to tak, aby predmet nájmu bol počas celej doby nájmu, ako aj po jej skončení spôsobilý na dohodnuté užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ako aj aby sa jeho hodnota nezmenšovala. V prípade potreby vykonanie opráv nad rámec bežných opráv a údržby, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi písomne potrebu takýchto opráv a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla. Vykonanie stavebných úprav nájomcom podľa článku V tejto zmluvy nie je týmto dotknuté.

6.7. Nájomca je oprávnený na svoje náklady vykonať drobné úpravy na predmete nájmu. Úpravami nesmie znížiť hodnotu prenajatého priestoru. O zamýšľaných úpravách musí nájomca prenajímateľa písomne vopred včas informovať. Po skončení nájmu nemá nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ má právo po skončení nájmu požadovať od nájomcu odstránenie týchto úprav na náklady nájomcu, ak by neboli v budúcnosti využiteľné. Vykonanie stavebných úprav nájomcom podľa článku V tejto zmluvy nie je týmto dotknuté.

6.8. Zmeny stavby, u ktorých je potrebné stavebné povolenie alebo akejkoľvek úpravy, ktoré zmenia stavebno-technický charakter predmetu nájmu, môže nájomca urobiť len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom a po kladných stanoviskách (stavebné povolenia, ohlásenie stavby) vecne a miestne príslušných