

N á j o m n á z m l u v a

podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník

uzavretá zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Vlachy**

Vlachy č. 126, 032 13, SR

IČO: 315 877

prostredníctvom: Ladislav Guoth – starosta obce

a

Nájomca: **Jaroslav Urban**

bytom 032 12 Dúbrava č. 559

podnikajúci pod obchodným menom Jaroslav Urban –GOFEX

s miestom podnikania 032 12 Dúbrava č. 559

IČO: 17 792 479

Čl. I

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať za odplatu nájomcovi užívanie, t.j. prenájom časti nehnuteľnosti – stavba Obecného skladu so súpisným číslom 283 postavená na pozemku parc. č. 95/4 v katastrálnom území a obci Vlachy.
2. **Predmetom nájmu je** časť nehnuteľnosti podľa bodu 1 a to
 - **polovica budovy skladu**, vertikálne, v dĺžke 24,80 bm na západ, ležiaca na pozemku parc. č. 95/9 v zmysle geometrického plánu č. 204-101/2011 vyhotoviteľa GEODÉZIA Žilina, a. s., HS 204, Kollárova 3, Liptovský Mikuláš, IČO: 36 859 010 zo dňa 24. 10. 2011, ktorý dňa 25. 10. 2011 autorizačne overila Ing. Janka Koniarová, autorizovaný geodet a dňa 27. 10. 2011 pod č. 860/11 úradne overila Správa katastra Liptovský Mikuláš, Ing. Katarína Gavláková. (príloha č. 1 zmluvy)
3. Predmetom nájmu nie je nehnuteľnosť pozemok parc. č. 95/9 v katastrálnom území a obci Vlachy.
4. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a je vedený na liste vlastníctva č. 799 Katastrálneho úradu Žilina, Správy katastra Liptovský Mikuláš, pre katastrálne územie Vlachy (príloha č. 2 zmluvy)
5. Prenajímateľ neposkytuje nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom.
6. Predmetom zmluvy je aj záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi za užívanie nehnuteľností dojednanú odplatu t. j. nájmné.

Čl. II Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania za účelom vykonávania predmetu podnikania nájomcu. (Živnostenské oprávnenie nájomcu je prílohou č. 3 zmluvy)

Čl. III Cena nájmu a splatnosť nájomného

1. Cena nájmu (nájomné) bola určená dohodou zmluvných strán s ohľadom na zistenú všeobecnú hodnotu predmetu nájmu Znaleckým posudkom č. 16/2011 znalca Ing. Mileny Hamackovej, ev. č. 911 016. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti s. č. 283 bola zistená v sume 19 100,00 Eur. Hodnota predmetu nájmu je dohodou zmluvných strán ustálená na 1/2 všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.
2. Nájomca sa za užívanie predmetu nájmu zaväzuje prenajímateľovi platiť nájomné vo výške **1 891,60 Eur ročne** vopred, vždy do 31. 1. v kalendárnom roku. Nájomné za prvé obdobie nájmu je splatné do 15tich dní od podpisu zmluvy. Nájomné na každé ďalšie obdobie nájmu počnúc 1. 1. 2013 bude indexované koeficientom inflácie národného hospodárstva SR v predchádzajúcom kalendárnom roku.
3. V prípade, že nájomca sa dostane do omeškania s plnením nájomného, prenajímateľ nájomcovi vyúčtuje úrok z omeškania v súlade s predpismi občianskeho práva.
4. Nájomca si bude od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zabezpečovať na svoje náklady všetky služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Nájom sa zriaďuje na dobu **n e u r č i t ú** od 1. 1. 2012.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť na základe písomnej dohody účastníkov, alebo písomnou výpoveďou niektorej zmluvnej strany z dôvodov podľa bodu 3 a 4. Pre tento účel si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu **v trvaní troch kalendárnych mesiacov**, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Výpovedné dôvody na strane prenajímateľa sú:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dojednaným účelom nájmu,
 - b) ak nájomca mešká viac ako jeden kalendárny mesiac s úhradou splatného nájomného,
 - c) ak nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušuje pokoj a poriadok, alebo dochádza k hrubému poškodzovaniu predmetu nájmu, resp. nájomca umožňuje či trpí takéto užívanie predmetu nájmu tretím osobám,
 - d) ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo jej zmenách tak, že toto rozhodnutie bráni riadnemu užívaniu predmetu nájmu,
 - e) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe,
4. Výpovedné dôvody na strane nájomcu sú:
 - a) ak nájomca stratil oprávnenie prevádzkovať činnosť, ktorá bola určená v účele nájmu,
 - b) ak predmet nájmu bez zavinenia odporcu ďalej nie je spôsobilý užívania na dohodnutý účel,
 - c) ak prenajímateľ hrubo porušuje aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu svoje povinnosti prenajímateľa.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje po skončení nájmu predmet nájmu opätovne prenajať prednostne nájomcovi vtedy, ak
 - a) nájomca riadne a včas plnil všetky svoje záväzky z tejto zmluvy o nájme,
 - b) prenajímateľ má naďalej v záujme predmet nájmu prenajímateľ.
6. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň trvania zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou, predmet nájmu vypratáť a vrátiť celý predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu v dôsledku používania.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu, ktorý je medzi zmluvnými stranami jasný a nesporný užívať len pre výkon svojho predmetu podnikania.
2. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu vykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade zhodnotenia predmetu nájmu jeho zmenami a stavebnými úpravami, nemá nájomca po skončení nájmu právo na odstránenie zhodnotenia z predmetu nájmu ako ani právo na náhradu vynaložených nákladov.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady uhrádzať všetky náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami v zmysle nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z.. Nájomca nemá voči prenajímateľovi právo na náhradu takto vynaložených nákladov.
4. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečovať ochranu prenajatého majetku, vývoz smetí a TKO.
5. Nájomca je povinný na predmete nájmu, po celú dobu trvania zmluvného vzťahu zabezpečovať dodržiavanie zásad protipožiarnej ochrany v zmysle platnej právnej úpravy, vykonávať všetky povinné revízie v zmysle platných právnych úprav a taktiež je povinný zabezpečovať dodržiavanie zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle platnej právnej úpravy.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po dobu trvania nájomného vzťahu poistiť a riadne plniť podmienky poisťnej zmluvy.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ pred podpisom zmluvy odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednaný účel užívania, čo nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje.
2. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení kontrolovať spôsob akým nájomca predmet nájmu užíva a za týmto účelom má právo na predmet nájmu vstupovať na nevyhnutnú dobu.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
2. V ostatnom, čo nebolo v tejto zmluve výslovne dohodnuté, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších právnych predpisov a iné príslušné ustanovenia všeobecne platných právnych predpisov upravujúcich nájom a podnájom nebytových priestorov.
3. Práva a povinnosti založené touto zmluvou prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.



4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva si ponecháva prenajímateľ a dva nájomca.
5. Zmluvné strany, podľa vlastného vyhlásenia spôsobilé na právne úkony, zhodne prehlasujú, že túto zmluvu si pred podpisom prečítali a jej celému obsahu porozumeli, že táto dohoda je ich slobodnou a vážnou vôľou, že nekonali v tiesni ani za nevýhodných podmienok a preto na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú,

19. 12. 2012

Prenajímateľ:

Nájomca:

OBEC VLACHY
032 13 VLACHY 126



.....
Obec Vlachy
Ladislav Guoth – starosta obce

Jaroslav Urban GOFEX
032 12 Dúbrava 559
prevádzka 032 13 Vlachy 149
IČ DPH: SK1020476765/100 17792479

.....
Jaroslav Urban