

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č.116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov, medzi stranami:

Prenajímateľ: Mádel Ján

Župkov č. 239

966 71

bankové spojenie č.ú.

Nájomca: Katarína Kozáková Kalasová NOVOKOV, IČO: 41528638, IČ DPH: SK1073986276

miesto podnikania: Dielenská Kružná 5020

Vrútky 038 61

bytom: Štepnická 7

Martin 036 01

takto:

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú predmetnú zmluvu na základe vlastnej, slobodnej a vážnej vôle, s cieľom upraviť jej prostredníctvom korektné vzťahy vlastníka a nájomcu pri poskytovaní nebytových priestorov majiteľa k užívaniu nájomcovi za účelom podnikania. Zmluvné strany považujú ujednania obsiahnuté v zmluve za ujednania v súlade s dobrými mravmi a zásadami poctivej hospodárskej súťaže.

Článok I

Základné ustanovenia,

Prehlásenia a záruky zmluvných strán

1. Prenajímateľ je fyzická osoba, ktorá získala vlastníctvo k objektu v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory riadnym a zákonným spôsobom. Prenajímateľ prenajíma nasledovné stavby a pozemky.

STAVBY

administratívna budova súp.č.5020 stojaca na p.č. 2003/77, výmera 237 m2

POZEMKY

p.č.KN-C 2003/17-zast.pl. a nádvoria o výmere 6353 m2

všetko zapísané na LV č.3829, k.ú. a obec Vrútky (v ďalšom len „predmet nájmu“ alebo „predmetné nehnuteľnosti“)

2. Prenajímateľ má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a aby uskutočnil všetky zmluvou predvídané transakcie.
3. Nájomca je riadne vytvorenou, zaregistrovanou a platne podnikajúcou osobou podľa zákonov Slovenskej republiky. Nájomca má vsetkú potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a aby uskutočnil všetky zmluvou predvídané transakcie. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

Článok II

Predmet nájmu a podnájmu

- 1) Prenajímateľ dáva týmto nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikované v čl.I/1 tejto zmluvy.

Článok III

Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomníkovi predmet nájmu za účelom zriadenia SKLADU železného šrotu, papiera, farebných kovov a k tomu príslušných admin.priestorov a soc. zariadení.

Článok IV

Doba nájmu

1. Nájomný pomer sa dojednáva na dobu neurčitú, počínajúc dňom 09.09.2019.
2. K dátumu zahájenia nájmu pripraví prenajímateľ predmet nájmu k odovzdaniu a prevzatíu. Nájomca prevezme predmet nájmu do užívania osobne, na mieste, za súčasnej prehliadky prenajímaných priestorov. Ak o to požiadá nájomca, spíšu zmluvné strany o odovzdaní predmetu nájmu stručný zápis, v ktorom stručne zhodnotia stav predmetu nájmu odovzdávaného k užívaniu nájomcovi. Zmluvné strany v zhode konštatujú, že nájomca prevezme objekt v hore uvedenom termíne k vykonaniu úprav a opráv, nevyhnutných k zariadeniu prevádzky zodpovedajúcej jeho štandardu a platnej

legislatíve. Podmienky vykonania týchto úprav sú dohodnuté v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah bude možné ukončiť výpoveďou len z nasledujúcich dôvodov :

3.1 dôvody na strane prenajímateľa

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom
- b) nájomca je o viac než jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného

3.2 dôvody na strane nájomcu:

- a) stratí spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, pre ktorú si nebytový priestor prenajal
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu

- 3.2 Výpovedná lehota podľa bodov 3.1 písm.a/ až c/ ako aj podľa bodu 3.2 jedno-mesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. V prípade výpovede z nájmu zo strany prenajímateľa z dôvodu uvedenom v bode 3.1 písm d/ bude platiť výpovedná lehota trojmesačná.

Článok V

Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ je s výnimkou uvedenou ďalej, povinný predmet nájmu na svoj náklad udržiavať v riadnom technickom a prevádzkyschopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. To všetko však až po vykonaní stavebných úprav nájomcom, na ktorých sa zmluvné strany dohodli.
2. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akých ich prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu. Pokiaľ nebude zmluvnými stranami dohodnuté inak, bude sa za východzí stav ku ktorému sa bude posudzovať stav vydávaných priestorov, považovaný stav nebytových priestorov v podobe po prevedení stavebných úprav nájomcom podľa ďalších ustanovení zmluvy.
3. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov a drobnými opravami. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek závady vyžadujúce prevedenie opráv nad rámec obvyklého udržiavania a drobných opráv a poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú

spoluprácu k ich prevedeniu. Nájomca zodpovedá za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, že nespĺní včas svoju oznamovaciu povinnosť.

4. Nájomca na svoje náklady zaistí základnú požiaro technickú ochranu predmetu nájmu objektu včítane jeho vybavenia príslušnými hasiacimi zariadeniami a prístrojmi a bude dbať o ich technickú funkčnosť a spoľahlivosť ku dňu odovzdania, pri čom za ich funkčnosť a spôsobilosť po celú dobu nájmu zodpovedá.

Za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v prenajatých priestoroch v zmysle §13, 18 Zákona NR SR č.124/2006 Z.z o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci zodpovedajú prenajímateľ aj nájomca podľa písomnej dohody, v prípade ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu. Súčasne sa nájomca zaväzuje, že v priestoroch prenajímateľa, ktoré niesú predmetom zmluvy (spoločné priestory) bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZP.

Prenajímateľ zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení sk.A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom, v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z., odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení sk. A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú majetkom nájomcu vykonáva nájomca.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa domu, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmomcom. Pri prevádzaní akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii predmetného objektu je prenajímateľ povinný brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy nájomcu.
6. Za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá, ak sa aj prejavia za doby trvania tejto zmluvy.

Článok VI

Nájomné

1. Celkové ročné nájomné za prenajaté priestory sa dojednáva dohodou zmluvných strán vo výške _____ ročne, za predmet nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy. K takto dohodnutému nájomnému nebude v zmysle Zák. č. 222/2004 v platnom znení pripočítaná daň z pridanej hodnoty (DPH)

2. Nájomné bude splatné mesačne, vopred, do 5. dňa príslušného mesiaca, za ktoré je nájomné platené. Pokiaľ nebude dohodnuté inak, budú platby vykonávané na základe tejto zmluvy.
3. Súčasťou nájomného niesú náklady spotreby el.energie, odvozu odpadkov a pod., ktoré bude nájomca platiť priamo dodávateľom týchto energií, médií a služieb na základe s nimi uzatvorených zmlúv, pričom za spotrebu vody a odvodu vody bude úhrady vykonávať nájomca prenajímateľovi na základe faktúr, ktorých prílohou bude odpočet podružných meračov a fotokópia dodávateľskej faktúry Stredosl. Vodární a kanalizácií š.p. (StVaK).
4. V prípade omeškania sa s platením nájomného, uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške za každý kalendárny deň omeškania.

Článok VII

Podnájom

1. Nájomca môže priestory alebo ich časť, ktoré sám v rámci svojej prevádzky efektívne nevyužije, ďalej prenajať (dať do podnájmu) tretím osobám v súlade s platnými právnymi predpismi za podmienky, že vopred prenajímateľovi písomne oznámi: názov budúceho podnájomcu s identifikačnými údajmi a účelom využitia predmetu podnájmu.
2. Nájomca môže previesť na podnájomcu len toľko práv, koľko sám získal, t.j.nemôže prenajať predmet nájmu na dobu dlhšiu ako je dojednaná v tejto zmluve, pokiaľ sa prenajímateľ a nájomca formou dodatku k tejto zmluve nedohodnú inak.

Článok VIII

Prístup prenajímateľa do priestorov

Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstupovať do predmetných priestorov za účelom ich prehliadky, alebo vykonania opráv alebo úprav (napr. strechy) za prítomnosti osoby poverenej nájomníkom počas obvyklej pracovnej doby, po predchádzajúcom oznámení vykonanom v primeranom predstihu. Prenajímateľ môže do prenajatých priestorov vsúpiť bez prítomnosti poverených osôb nájomníka len v prípade nebezpečia z omeškania pri živej udalosti, havárií, či inej obdobnej neodkladnej udalosti, za predpokladu, že sa pokúsil vopred o tomto kroku informovať nájomníka (zodpovedné osoby nájomníka).

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Ku vzniku zmluvy je nutná dohoda o celom jej obsahu. Zmeniť zmluvu je možné len písomnými, obojstranne podpísanými dodatkami.
2. Pokiaľ nie je v konkrétnych ustanoveniach zmluvy stanovené inak, platia pre vzťahy zmluvných strán príslušné ustanovenia zákona o prenájme nebytových priestorov a občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva je záväzná i pre ich právnych nástupcov.
4. Zmluva nadobudne platnosť a účinnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnocenných vyhotoveniach, z toho slúžia 2 pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu.

Zmluva podpísaná dňa 09.09.2019

Prenajímateľ :

Nájomca :