

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Priepasné

Sídlo: 906 15 Priepasné 109

IČO: 00 309 851

č.. ú.

zastúpená: Petrom Czerem – starostom obce

Nájomca: Stavebné a bytové družstvo Skalica

Sídlo: Pod Hájkom 2047/40, PSČ 909 01 Skalica

IČO: 00 176 656

zastúpená: Jánom Řehůřekom – predsedom predstavenstva
Ľubicou Polákovou – podpredsedom predstavenstva

3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II Predmet nájmu

1. Obec Priepasné je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci a k. ú. Priepasné, zapísanej na Správe katastra Myjava, nasledovne:

LV 765 reg. „C“,

pozemok p. č. 12910/6 vo výmere 970 m² vedená ako ostatné plochy.

Prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.

- Predmetom nájmu je **pozemok 12910/6 vo výmere 970 m² ostatné plochy, ktorý sa nachádza pri bytovke s.č. 181**

Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajať pozemok užívať.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať pozemok v spôsobilom stave.

3. Dôvod hodný osobitného zreteľa

Obec má zámer prenajať pozemok vo vlastníctve obce Stavebnému a bytovému družstvu družstvu Skalica, Pod Hájkom 2047/40, 909 01 Skalica, IČO: 00 176 656, vlastníkovi bytového domu s.č. 181, ktorý združuje nájomcov a vlastníkov bytov.

Pozemok priamo nadväzuje na betónové plochy prislúchajúce k bytovému domu s.č. 181 a je dlhodobo udržiavaný i užívaný nájomníkmi a vlastníkmi bytov bývajúcich v bytovom dome so s.č. 181.

Pozemky nájomníci a vlastníci bytov užívajú celé obdobie v dobrej viere a staraním sa dlhodobo o pozemky dotvárajú okolie bytového domu.

Taktiež sa na pozemku nachádzajú septiky, ktoré prislúchajú bytovému domu s.č. 181. Obecné zastupiteľstvo bolo o situácii s pozemkami informované priebežne. Obec pri výkone samosprávy najmä vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom obce, zabezpečuje výstavbu a údržbu, vykonáva správu verejných priestranstiev a obecných zariadení, zabezpečuje verejnoprospešné služby, najmä nakladanie s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom, utvára a chráni zdravé podmienky a zdravý spôsob života a práce obyvateľov obce, ako aj utvára podmienky na zabezpečovanie, telesnej kultúry a športu, preto občanom, ktorí sú nájomcami bytov v bytovom dome.

4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcom a vlastníkom bytov bývajúcich v bytovom dome so s.č. 181, pričom výška nájmu nepresiahne nájomné tak ako je uvedené článku IV odseku 1, alebo upravené nájomné dodatkom zmluvy vyplývajúcej z článku IV odsek 2.
5. Súhlas obce v zmysle ustanovení § 3 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. bol vydaný uznesením zastupiteľstva č.23 zo dňa 14.3. 2012.

Čl. IV **Nájomné a služby**

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
Nájomné bolo dohodnuté vo výške 80,16,- eur ročne (0,0826 eur/m²).
- prenajímaná plocha 970 m²
Nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné raz ročne a to na základe vystavenej faktúry Obcou Prieasné na bankový účet obce Prieasné - č.. ú. 4691712064/5600.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť v 6 - mesačných lehotách od účinnosti zmluvy, výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a upraviť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska.
Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k uzavretiu dodatku zmluvy z uvedeného dôvodu najneskôr v lehote 15 dní od predloženia dodatku prenajímateľom.
3. V prípade, že nájomca neuhradí nájom v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorý je vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Národná banka Slovenska na požiadanie zašle údaj o výške diskontnej sadzby, alebo sa tento údaj zistí na internetovej stránke Národnej banky (www.nbs.sk , menu Údajové kategórie SDDS – Úrokové sadzby – Diskontná sadzba).
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru.

Čl. V **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 1.5.2012 na dobu 3 rokov.
Po uplynutí tejto doby sa zriaďuje prednostné právo nájomcu na predĺženie nájomnej zmluvy v prípade, že budú dodržané zmluvné podmienky.

2. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, ak :
 - a) nájomca užíva prenajatý pozemok v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa čl. IV tejto zmluvy,
 - e) ak nájomca prenechá prenajatý pozemok alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si pozemok prenajal;
 - b) pozemok sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

Čl. VI **Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany na pozemku,
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť na prenajatom pozemku.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý pozemok za účelom preverenia spôsobu užívania pozemku.
4. Nájomca nie je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných úprav.
5. Nájomca nie je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady úpravy súvisiace s užívaním prenajatého pozemku a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého pozemku.

Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. – k § 687 ods.2 OZ.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom pozemku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré pozemok užívajú. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí prenajatý pozemok užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.

9. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý pozemok v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvy.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
3. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Prieasnom dňa 2.5.2012

Za prenajímateľa:

Peter Czere - starosta obce

Za nájomcu:

Ján Řehůřek – predsedom predstavenstva

Ľubica Poláková – podpredsedom predstavenstva