

**Zmluva o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov medzi zmluvnými stranami**

Prenajímateľ: OBEC CHOTÍN

Obecný úrad č.486, 946 31 Chotín,
Zastúpená starostom obce Ing. František Magyari,
bankové spojenie: VUB, č.ú.: SK26 0000 0000 2192 9142
IČO: 00306461

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcovia:

Peter Vörös – GALÉRIA PRESSO PLUS
946 31, Chotín 188
DIČ: 1077185274
IČO: 43 415 555
Bankové spojenie: SK96 0200 0000 0022 5286 7451

(ďalej len ako „nájomcovia“).

a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov uzatvárajú túto nájomnú zmluvu.

**I.
Predmet nájmu**

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v k.ú. Chotín, zapísaných v Katastrálnom operáte, Okresného úradu v Komárne, odbor katastrálny na LV č. 989, vedených ako nebytová budova so súpisným číslom 149 na parc. reg. „C“ č. 539/3 o výmere 504 m² a pozemku parc. reg. „C“ č. 539/2 o výmere 372 m². Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory vo výmere 130,19 m² s terasou.

1.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom prenajímaných nehnuteľností a predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a situačný nákras tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnú časť.

**Čl. II.
Účel nájmu**

2.1 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, záväznými nariadeniami ústredných orgánov štátnej správy a záväznými nariadeniami obce Chotín a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, najmä na prevádzkovanie prevádzkovej jednotky Galéria Presso Plus.

Čl. III. Doba nájmu

3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 01.06.2016 do 30.04.2018 , pričom účel a spôsob nájmu je možné predĺžiť po vzájomnej aj konkludentnej dohode oboch zmluvných strán.

3.2 Nájom sa predlžuje a jeho účinky sa obnovia aj po uplynutí doby na ktorú bol dojednaný v prípade ak žiadna zo zmluvných strán písomne nepožiada o rozviazanie zmluvy, prípadne o jej zmenu v jednotlivých jej ustanoveniach.

3.3 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa vykoná tváromiestnou prehliadkou oboch zmluvných strán v priestoroch predmetu nájmu pri ktorej sa spisuje zápis resp. protokol o prevzatí (odovzdaní) nehnuteľností.

3.3 Nedostatky predmetu nájmu, alebo prekážky brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu budú predpísaným spôsobom zadokumentované v tomto protokole s tým, že sa uvedie termín odstránenia tejto vady v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

4.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške 11,- Eur (slovom jedenásť Eur) za m² prenajatej plochy ročne. Dohodnutá čiastka za nájom celkom predstavuje sumu 1432,10- Eur (slovom tisícštyristotridsaťdva euro desať centov) ročne.

Nájomné je splatné štvrťročne vo výške 358,02 slovom (tristopäťdesiatosem euro dva centov).

4.2 Nájomné teda pozostáva z ustanovenej sumy podľa čl. IV. bod 4.1, pričom odber elektrickej energie, plynu a vody nájomca odoberá na vlastné náklady. Prenajímateľ súhlasí s vlastným odberom týchto služieb zo strany nájomcu, čím peňažné vysporiadanie uvedených služieb sa vykoná medzi nájomcom a poskytovateľom elektrickej energie, vody a plynu.

4.3 Nájomné je splatné štvrťročne a to vopred najneskôr do 15-teho dňa štvrťroka predchádzajúcemu príslušnému štvrťroku, i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa podľa vopred dojednaných pravidiel v hotovosti v mieste Obecného úradu v Chotíne alebo spôsobom bankového prevodu na príslušný účet prenajímateľa.

4.4 Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

4.5 V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 5% z dohodnutej ročnej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia.

4.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že počas trvania nájomného vzťahu prenajímateľ svojvoľne bez predchádzajúceho oznámenia nemá právo zvýšiť nájomné a ani služby s ním súvisiace. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

6.1 Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov.

6.2 Prenajímateľ je oprávnený:

- a) po vopred vykonanom oznámení pristúpiť k stavebným úpravám alebo k iným podstatným stavebným zmenám týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

6.3 Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov.
- d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- c) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena)
- d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa, pričom nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v takom stave aby nedochádzalo jeho zničeniu, strate hodnoty majetku.

6.4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

6.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.6 Nájomcovi riadnym užívaním nebytových priestorov nevzniká predkupné právo a ani iný vlastnícky vzťah k uvedenej nehnuteľnosti.

6.7 Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou ale ani znehodnotením majetku nájomcu v dôsledku poveternostných podmienok, živelných pohrôm ako ani za riadne nezabezpečenie nehnuteľností prípadne iných majetkových práv v prenajatých priestoroch.

Čl. VI. Skončenie nájmu

7.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením dohodnutej doby nájmu písomne neoznámí prenajímateľovi, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje opäť na jeden rok

7.2 Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

7.3 Výpovedná lehota je trojmesačná plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

7.4 Zmluvný vzťah je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

8.1 Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

8.2 Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj ďalšími platnými právnymi predpismi viažuce sa k predmetu a účelu tejto zmluvy.

8.3 Právne vzťahy, ktoré uvedená zmluva nerieši a otázky a okolnosti vyžadujúce aplikáciu odvetvia Občianskeho, Správneho, Obchodného a Trestného práva sa riešia s prihliadnutím na aktuálny systém práva, v súvislosti rozhodovacích procesov štátnej správy a súdnictva.

8.3 Zmluvné strany prehlasujú, že dôvod zmluvy im je známy, vlastným a slobodným konaním sa zaviazujú vážne a bez nátlaku plniť práva a povinnosti obsiahnuté v tejto zmluve, pričom zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Chotíne dňa 31.05.2016.

Prenajímateľ:

Obec Chotín

Ing. František Magyari, starosta

V Chotíne dňa 31.05.2016.

Peter Vörös - **GALÉRIA PRESSO PLUS**