

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č.1/2011/B.**

Ktorú uzavreli:

Prenajímateľ:

OBEC DOBRÁ NIVA

v zastúpení:

Ing.Martin Krúdy, starosta obce

so sídlom:

Námestie SNP 47/9, 962 61 DOBRÁ NIVA

IČO:

00319830

DIČ:

2021339298

Bank.spoj./č.ú.:

VÚB, a.s. Zvolen/3829-412/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

OBECNÉ LESY DOBRÁ NIVA, s.r.o.

v zastúpení:

Ing.Miroslav Vidhold, konateľ s.r.o.

so sídlom:

Námestie SNP 45/5, 962 61 DOBRÁ NIVA

IČO:

36050881

DIČ:

2020069931

Bank.spoj./č.ú.:

VÚB, a.s. Zvolen/1523491958/0200

(ďalej len „nájomca“)

**uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
túto nájomnú zmluvu
t a k t o :**

I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Obecné lesy na Nám.SNP 45/5, v k.ú.Dobrá Niva na parc.č.KN-C 9 a pozemku na parc.č.KN-C 10, vedenej ako záhrady, zapísaných na LV č.928 .
2. Nájomca je právnická osoba, podnikateľ.

II.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove Obecných lesov so samostatným vchodom a pozostávajúci z miestností (viď povinná príloha č.1/2011 k zmluve) a to za účelom podnikateľskej činnosti – obchodná činnosť(lesné hospodárstvo).
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 858,9 m² zastavanej plochy a je rozdelená nasledovne:

- obývatel'ná časť(slúžiaca na podnikanie)	374,9 m ²
- dvorová časť	484,0 m ²
a záhrada	1.773,0 m ²

III.

Nájom sa uzatvára od 01.01.2012 na dobu určitú a to do 31.12.2035.

IV.

Ročná výška nájomného je dojednaná dohodou zmluvných strán nasledovne:

- **obývatel'ná časť** (slúžiaca na podnikanie) vo výške 13,28 €/m² podlahovej plochy nebytového priestoru, čo predstavuje: 13,28 € x 374,9 m² = **4.978,67 €/ročne** (slovom: štyritisícdeväťstosedemdesiatosem eur a 67/100),
- **dvorová časť** vo výške 1,66 €/m², čo predstavuje: 1,66 € x 484 m² = **803,44 €/ročne** (slovom: osemstotri eur a 44/100),
- **záhrada** v jednej sume a to **27,89 €/ročne**(slovom: dvadsaťsedem eur a 89/100).

Celkovo to predstavuje ročne 5.810,00 € (slovom: päťtisícosemstodesať eur).

1. Nájomné sa platí štvrt'ročne na účet prenajímateľa a je splatné nasledovne:

P.č.	Obdobie	Výška splátky (v eurách)	Splatnosť
1.	I.Q	1452,50	31.03. príslušného kalendárneho roka
2.	II.Q	1452,50	30.06. príslušného kalendárneho roka
3.	III.Q	1452,50	30.09. príslušného kalendárneho roka
4.	IV.Q	1452,50	31.12. príslušného kalendárneho roka

2. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v odseku 1 alebo 2, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak je pre to dôvod alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
4. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

V.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor a záhradu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor a záhradu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonať stavebných prác umožniť a strpieť s tým, že výška ročného nájomného bude v alikvotnej časti krátená a následne vrátená nájomcovi.

VI.

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradíť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v odseku 6.
6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: práce spojené s bežnou prevádzkou, opravy alebo výmeny zámkov, vypínačov, žiaroviek, zabezpečovanie požiarnej ochrany a BOZP.
7. Okrem prípadov uvedených v odseku 8 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zaviesť poplašné zariadenia a mreže.
9. Nájomca je oprávnený obstaráť materiál spojený s opravou a údržbou prenajatých nehnuteľností – budova, humno. Obstaraný materiál spojený s opravou a údržbou prenajatých nehnuteľností – budova, humno zohľadní prenajímateľ vo výške nájomného na príslušný kalendárny rok po predchádzajúcej vzájomnej dohode oboch zmluvných strán vo výške preinvestovaných finančných prostriedkov uvádzaných bez DPH.

10. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

VII.

- Nájom sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
- Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len z dôvodov uvedených v odseku 3 a 4.
- Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme:
 - bez udania dôvodu, alebo ak:
 - Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - Nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - Bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - Nájomca prenecháva nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme
 - bez udania dôvodu, alebo ak:
 - Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - Sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovoréné užívanie,
 - Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
- Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa.
- V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

VIII.

- Pôvodná zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 30.12.2004 a Dodatok č.1/2011/NP s účinnosťou novej zmluvy o nájme nebytových priestorov zanikajú.
- Zmluva o nájme nebytových priestorov č.1/2011/B nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom **01.01.2012**.
- Zmluvu je možné zmeniť iba písomnou formou, na základe vzájomnej dohody, pričom návrh na zmenu môže podať každá zo zmluvných strán.
- Účastníci tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov vyhlasujú, že sú spôsobilí k právnym úkonom a táto zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená na základe slobodnej a vážnej vôle jej účastníkov, bez nátlaku alebo v tiesni a na znak slobodného a vážneho rozhodnutia a súhlasu, túto zmluvu o nájme nebytových priestorov aj vlastnoručne podpisujú.
- Zmluva je spísaná v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis dostane prenajímateľ a 1 rovnopis dostane nájomca. Každý rovnopis má platnosť originálu.

V Dobrej Nive, dňa 29.12.2011

Za prenajímateľa:



Ing. Martin Krúdy, starosta obce



Ing. Miroslav Vidhold, konateľ s.r.o.