

N á j o m n á z m l u v a č. 11/2012-1

Prenajíateľ : **Mesto Námestovo**
IČO : 314 676
so sídlom : Cyrila a Metoda
Zastúpené : Ing. Jánom K a d e r o m, primátorom
DIČ : 2020571707
IČ DPH : /
Bank. spojenie : VÚB, a. s., exp. Námestovo
Č. ú. : 16822332/0200

Nájomca : **ORMO s. r. o.**
Zast. konateľom : Ján Kozák, Slobody č. 1239, Námestovo
IČO : 36 369 802
DIČ : 2020128803
IČ DPH : SK2020128803
So sídlom : Miestneho priemyslu 1028, Námestovo
Bank. spojenie :
Č. ú. :

Uzatvárajú dnešného dňa a dáta v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvu o nájme takto :

Úvodné ustanovenie

Mestské zastupiteľstvo v Námestove schválilo uznesením č. 90/2012 zo dňa 1. 10. 2012 nájom nehnuteľností bližšie špecifikovaných v „Čl. I.“ tejto zmluvy, ako výsledok verejnej obchodnej súťaže v súlade s § 9a, ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1399 pre k. ú. Námestovo nachádzajúcich sa na Ulici miestneho priemyslu a to :
 - a) stavba súpisné číslo 1009, postavená na CKN parc. č. 952/5 zast. plochy a nádvoria o výmere 227 m² a CKN parc. č. 952/6 zast. plochy a nádvoria o výmere 80 m²,
 - b) pozemkov :
 - CKN parc. č. 952/7 zast. plochy a nádvoria o výmere 223 m²,
 - CKN parc. č. 952/4 zast. plochy a nádvoria o výmere 281 m².
2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi a nájomca berie do nájmu :
Nehuteľnosti bližšie vyšpecifikované v Čl. I. bod.1, písm. a) a b) zmluvy.
3. Pozemky sú vyznačené na kópií z katastrálnej mapy, ktorá ako „Príloha č. 1“, ktorá predstavuje neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom stavby riadne oboznámený a v takom stave ju preberá do nájmu.
5. Technický stav stavby je podrobne popísaný v znaleckom posudku znalca Ing. Mariána Pilku č. 289/2012 zo dňa 25. 11. 2012, ktorý dal vypracovať prenajíateľ na náklady nájomcu a ktorý ako „Príloha č. 2“ predstavuje neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za nasledovným účelom :
 - stavba na administratívne a obchodné účely,
 - pozemky na parkovanie vozidiel.
2. Prenajímateľ týmto zároveň dáva nájomcovi súhlas k podnájmu predmetu nájmu tretím osobám.

Čl. III.

Doba nájmu a trvanie zmluvy

1. Nájomnú zmluvu uzatvárajú zmluvné strany na dobu **n e u r č i t ú**.
2. Nájom môže byť skončený nasledovne :
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode „4“ tohto článku.
3. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže jednostranne od zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou najmä :
 - d) nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením nájomného,
 - e) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi napriek písomnému upozorneniu nájomcu vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda,
 - f) nájomca pri užívaní predmetu nájmu aj napriek písomnému upozorneniu narúša verejný poriadok a pokoj.
5. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty vypratáný a v stave v akom ho prevzal, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
6. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každý deň omeškania s vrátením predmetu nájmu.

Čl. IV.

Nájomné, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájmu za predmet nájmu špecifikovaný v Čl. I. tejto zmluvy sumu 8 000 EUR ročne (**slovom osemtisíc eur**), v zmysle VZN č. 8/1996 v znení neskorších zmien.
2. Dohodnutá výška nájmu sa za predmet nájmu člení nasledovne :
 - za predmet nájmu podľa čl. I., odsek 1, písm. a) sa určuje nájomné vo výške : 7 748 EUR,
 - za predmet nájmu podľa čl. I., ods. 1, písm. b) sa určuje nájomné vo výške 252 EUR.
3. Nájomné je splatné v štyroch splátkach a to vždy najneskôr do 15 dní prísl. štvrtroka vo výške ¼ ročného nájmu, čo činí 2000,-EUR /slovom dvetisíc eur/. Nájomné nájomca uhradí na účet prenajímateľa a to na základe ním vystavenej faktúry.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, prenajímateľ bude účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajíateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi riadne užívanie predmetu nájmu, neobmedzovať ho v jeho právach,
- poskytovať nájomcovi potrebnú súčinnosť pri výkone svojich práv voči tretím osobám.

Nájomca je povinný :

- užívať predmet nájmu v súlade s účelom dojednaným v Čl. II. zmluvy,
- akúkoľvek zmenu spočívajúcu najmä v zmene dohodnutého účelu nájmu, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa,
- označiť predmet nájmu dohodnutým spôsobom na fasáde budovy,
- na požiadanie umožniť prenajíateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly.
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré zistil počas užívania a ktoré je povinný vykonať prenajíateľ,
- vykonávať bežnú údržbu a opravy v užívaných priestoroch,
- po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v prípade, ak sa zmluvné strany nedohodli inak,
- dbať na čistotu a poriadok v okolí stavby a na užívaných verejných priestranstvách,
- zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v neskoršom znení na vlastné náklady, nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platnej právnej úpravy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady,
- v prípade zavinenia niest' plnú zodpovednosť za spôsobenú škodu, nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky,
- odstrániť na vlastné náklady všetky škody vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v priestoroch stavby alebo ich užívajú, na základe zmluvy o podnájme,
- akúkoľvek rekonštrukciu, príp. stavebnú úpravu v priestoroch budovy alebo na fasáde vykonať len po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa,
- znášať v plnom rozsahu prevádzkové náklady spojené s užívaním stavby /el. energia, teplo, voda a iné/, ktoré si dohodne nájomca priamo s ich dodávateľmi.

Čl. VI.

Doručovanie písomnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy budú doručované do vlastných rúk
2. Pre prípady doručenia poštou, platia adresy uvedené v tejto zmluve.

Čl. VII.

Osobitné dojednania

1. Prenajíateľ týmto dáva nájomcovi súhlas na realizáciu rekonštrukčných prác a stavebných prác a úprav, ktoré zhodnotenia predmet nájmu.

2. Zoznam rekonštrukčných a stavebných prác a úprav spolu s vyčíslením predpokladaných nákladov, vopred predloží nájomca na schválenie prenajímateľovi a to na každú prácu osobitne.
3. Ak sa prenajímateľ k predloženému zoznamu prác písomne nevyjadrí do 14 kalendárnych dní, má sa za to, že s vykonaním prác na predmete nájmu súhlasí.
4. Stavebné a rekonštrukčné práce vykoná nájomca na svoje náklady.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov v súvislosti s rekonštrukciou a stavebnou úpravou predmetu nájmu, iba v prípade skončenia nájmu v zmysle Čl. III., bod 2, písm. b) tejto zmluvy
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade potreby sa spôsob realizácie prác, ako aj ostatné dojednania, ktoré budú zmluvné strany považovať za závažné a dôležité, upravia osobitným písomným dodatkom k tejto zmluve.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, príp. prijímať dodatky k nej len písomne a po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach a to pre každú zo zmluvných strán po dve vyhotovenia. .
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 Obč. zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web. sídle prenajímateľa v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
5. Pokiaľ táto zmluva neobsahuje niečo iné, riadia sa vzájomné vzťahy účastníkov zmluvy príslušnými ustanoveniami Obč. zákonníka.

V Námestove dňa 27. 12. 2012

v Námestove dňa 27. 12. 2012

Prenajímateľ :



Ing. Ing. Kadera
riadiť

Nájomca :


ORMO s.r.o.
Miestneho priemyslu 1028
029 01 Námestovo 1
IČO: 36369802
IČ DPH: SK2020128803

Ján Kozák
konateľ spoločnosti