

Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 663 až § 684 a § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

1. Obec Šemša

Sídlo: Šemša 116, 044 21 Šemša
Zastúpený: Martin Kövér, starosta
IČO: 00 32 47 87
DIČ: 20 21 24 50 61
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK75 5600 0000 0004 0360 4001
(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Miestna akčná skupina RUDOHORIE, o. z.

Sídlo: Hrdinov SNP 152, 044 25 Medzev
IČO: 42 10 22 19
DIČ: 20 22 65 23 68
Zastúpený: Ing. Gabrielom Nagyom, predseda o. z.
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK24 0900 0000 0059 4237 3812
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č.345 kat. územia Šemša ako viacúčelová budova č. súpisné 116, postavený na parcele č. 514/1 o výmere 4472 m².
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z: kancelária 13,5 m², WC+ umývárka 2,8 m², chodba 8,4 m², vstup 5,7 m² na 1. poschodí. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 30,4 m².
3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebným účelom na kanceláriu MAS RUDOHORIE, o. z.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) výpoveďou prenajímateľa
 - b) výpoveďou nájomcu,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán
 - d) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
3. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu.
4. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou,
 - ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
7. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné.
8. Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku koncu nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.

Čl. V. Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je 2,30 EUR/m²/mesiac.
2. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 70,00 EUR, slovom: sedemdesiat EUR.

3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu, vrátane paušálnych platieb za povinné revízie elektrických rozvodov, rozvodov plynu, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, komínov a protipožiarnych hydrantov, nákladov na obvyklé udržiavanie predmetu nájmu.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred na účet prenajímateľa a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s dojednanou 15 dňovou splatnosťou.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar, atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady bežné drobné opravy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj

v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení budovy, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.

8. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
9. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
10. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 5 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.

2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.

Čl. X. Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovaného nájomného a služieb zmluvnú pokutu 0,07 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia.
2. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

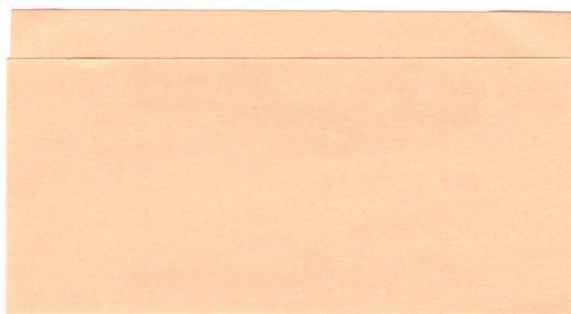
1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť 01.11.2022
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
6. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
7. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Šemša uznesením č. 12/28/2022/28.04.2022 zo dňa 28. 04. 2022 ktoré tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
9. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce.
10. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.

11. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

V Šemši, dňa 12. 10. 2012



Prenajímateľ



Nájomca