

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č. 1/2018

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Krškany
Krškany č. 115
V zastúpení: Ing. Peter Kováčik, starosta obce
IČO: 00307157
DIČ: 2021218694
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Levice
IBAN: SK02 5600 0000 0071 1853 1001
Tel: 036/6313191
E-mail: obeckrskany@gmail.com

(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca: Ing. Marek Halbavý
Krškany č. 47
934 01 Levice
Nar. 18.04.1979

(ďalej len nájomca)

PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v zmysle § 43, § 663 Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Vyhl.č. 585/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, plôch na reklamné účely a o nájme pozemkov

I.

PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa v objekte : **súp. č. 81, parc. č. 18/1, kat. úz. Malé Krškany**
.....

II.

DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1 Nájomný vzťah vzniká od **01.03.2018** a jeho trvanie je stanovené na dobu 10 rokov

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť

- a) písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)
- b) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená
- c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany – výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájomom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby z nasledovných dôvodov:

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
- nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby spojené a nájomom viac ako 30 dní
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo a opakovane porušujú pokoj alebo poriadok
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájomu bez súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času z nasledovných dôvodov:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti

- d) odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strany, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá vec do prenájmu,

- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
 - ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
 - ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,
 - dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné
- e) na základe zákona – podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

III. ÚČEL NÁJMU

3.1 Nebytové priestory uvedené v Čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať skladové účely.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov.

4.2 Výška nájomného za 1m² podlahovej plochy je:

- sklad 55 m² x 6,00 € = 330,00 €
- chodba 8,5 m² x 3,50 € = 29,75 €

Spolu: 360,00 € za rok bez DPH.

4.3 Celková úhrada za prenajaté priestory :

Ročná úhrada: 360,00 v € pozostáva z ročného nájomného vo výške 360,00 €.

Mesačná úhrada: 30,00 v € pozostáva z mesačného nájomného vo výške 30,00 €.

V. SPLATNOSŤ NÁJMU

5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné hradiť štvrťročne vo výške 90,00 € na základe nájomnej zmluvy.

5.2 TKO – na základe zmluvy s obcou o odvoze a zneškodnení TKO.

5.3 Plnú výšku nájomného stanoveného zmluvou nájomca uhradza jednorázovo, a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, resp. formou poštovej poukážky alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Zaplatením sa rozumie zaúčtovanie celej čiastky do pokladne alebo pripísaním na účet prenajímateľa.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:

- a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie tak, aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
- b) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájomom.

VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:

- a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:

- a) platiť nájomné
- b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru, poplatky spojené s odberom elektrickej energie, plynu a vody
- c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv,
- d) v prípade skončenia nájmu vrátiť nebytový priestor alebo IHM v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
- e) dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiaru ochranu,
- f) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
- g) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,

- h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

VIII. ZÁVREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať vo vlastnej réžii upratovanie spoločných priestorov, v ktorých má nájomca prenajaté nebytové priestory (v závislosti od charakteru nebytových priestorov). Systém zamykania budovy je dohodnutý nasledovne: dverový zámok a zabezpečovacie zariadenie.
- 8.2 Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí postupovať v súlade s písomnou dohodou s prenajímateľom.
- 8.3 Opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa.
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy za považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s týmto spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.5 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenie od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.6 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.7 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.

8.8 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb. Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.

8.9 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni zverejnenia na internetovej stránke obce Krškany.

8.10 Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.

8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

V Krškanoch dňa 28.02.2018

.....
prenajímateľ

.....
nájomca