

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2013

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Suchohrad

Suchohrad 140, 900 64 Suchohrad
zastúpená starostkou obce Andreou Grujbárovou
IČO: 00305090
DIČ: 2020643735
Bankové spojenie: VÚB banka, a.s., pobočka Malacky
Číslo účtu: 118 25 112/0200
Tel., fax: 034/7780837
e-mail: obec.suchohrad@radiolan.sk
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: Peter Sivák

PREAMBULA

- 1.1. Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. 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.

I.

PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa v objekte číslo súpisné 62, zapísané na LV č. 318 na parc. č. 92 k.ú.Suchohrad, časť budovy (bývalá škola) vo výmere 60,61 m² podľa pôdorysu prenajímaného priestoru, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Nájom predmetu zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Suchohrade uznesením č. 13/2012.

II.

DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah vzniká od 15.7.2013 a jeho trvanie je stanovené na dobu určitú do 31.8.2013.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť
- a) písomnou dohodou zmluvných strán uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená
- b) 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 nájmom (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 meška s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom 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 podnájmu 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.
- c) odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, 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 podnájmu,
 - 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 odníma 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.
- d) 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

1. Nebytové priestory uvedené v Čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na prevádzkovanie predajne potravín (a doplnkového tovaru) a to na základe vydaného oprávnenia na vykonávanie podnikateľskej činnosti č. 31/2013 zo dňa 12.7.2013.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v pracovných dňoch – 24 hod. denne alebo v rozsahu schválených prevádzkových otváracích hodín.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1- zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov, dohoda o výške a spôsobe úhrady nájomného a výške a spôsobe úhrady za služby spojené s nájmom nebytových priestorov je obsiahnutá v Dodatku č. 1 tejto zmluvy.

V.

SPLATNOSŤ NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné hradiť mesačne.
2. Plnú výšku nájomného, zálohu a doplatok za služby spojené s nájmom nebytových priestorov a IHM, stanovené zmluvou nájomca uhrádza mesačne jednorazovo, 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.
3. Ročné zúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom prenajímateľ vykoná do 31. mája bežného kalendárneho roka a splatnosť doplatku je do 15 dní od vystavenia faktúry.
4. Nájomné a zálohu za služby spojené s nájmom je nový nájomca povinný uhrádzať na základe vystavenej faktúry 3 mesiace vopred a v tomto režime zotrvá 3 mesiace. Ostatní nájomcovia uhrádzajú nájomné a zálohu za služby mesačne vopred so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry. Nájomca, ktorý sa dopustí omeškania platby a napriek výzve prenajímateľa do novej lehoty neuhradí dlžnú čiastku bude preradený do režimu splatnosti ako by bol nový nájomca.
5. V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý začatý mesiac omeškania.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:
 - a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovoréné alebo 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) udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor,
 - c) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájmom.

VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomcovi patria najmä tieto práva:
 - a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
 - b) právo požadovať zľavu z nájomného.Základnými povinnosťami nájomcu sú:
 - a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru,
 - c) cez 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 o 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, aj v súvislosti so službami spojenými s prevádzkovaním živnosti (zásobovanie),
- i) dodržiavať platné predpisy, zákony SR a všeobecne záväzné nariadenia obce.

VIII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať vo vlastnej réžii upratovanie a údržbu verejného priestranstva v tesnej blízkosti predmetu nájmu.
2. Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí požiadať písomne o súhlas prenajímateľa.
3. Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa (napr. splachovač, batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum,...).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
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 odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia.
6. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielky neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
7. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
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.
9. Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
10. Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.
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 Suchohrade, dňa 13.7.2013

.....
nájomca

.....
prenajímateľ