

Zmluva

č. .2.../..2013.....

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: Jesenské
Sídlo: Sobotská 10, 980 02 Jesenské
Zastúpený: starostom obce Mgr. Gabrielom Mihályim
IČO: 00318833
DIČ: 2021230244
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s., pobočka Jesenské
Číslo účtu: 0068943646/0900
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Obchodné meno: Viktória Antalová
Sídlo: Širkovce 141, 980 02 Širkovce
IČO: 47 029 722
DIČ:
(DRČ pre DPH):
Zastúpený: Viktória Antalová
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1 kat. územia Jesenské ako Budova obecného úradu č. súpisné 10 , postavený na parcele č. 132/1 „C“ o výmere 310 m². Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 26,5 m².
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z predsieni, hlavnej miestnosti a spoločných priestorov na prízemí budovy. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 26,5 m². Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

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 prevádzku kaderníctva.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. 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. O ohľadke predmetu nájmu bol písaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

- a) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s platnosťou od **20.02.2013**.
- b) Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) výpoveďou prenajímateľa
 - b) výpoveďou nájomcu,
 - c) smrťou nájomcu,
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán
 - e) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
- c) Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu.
- d) Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu.
- e) 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.
- f) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch :
 - nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou,
 - ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda,
 - ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
- g) Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobil potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné alebo

- ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
 - ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné.
- h)** 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. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje v zmysle cenovej ponuky nájomcu 120,- EUR, slovom jednodvadsať eur.
2. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu, vrátane úhrad za spotrebu vody. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za spotrebu elektrickej energie, ktoré si nájomca bude uhrádzať sám po dohode s prevádzkovateľom elektrickej siete.
3. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne pozadu na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne obce a to aj bez mesačnej faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške paušálnych platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa :
 - teplo 17,- EUR mesačne spolu s nájomným.

Výpočtový list tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

5. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vloží na účet alebo do pokladne prenajímateľa najneskôr do 30.06.2013 finančnú zábezpeku vo výške 2- mesačného nájomného, t.j. vo výške 240,- eur. Uvedená finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za služby spojených s užívaním predmetu nájmu a na odstránenie neprimeraného opotrebenia alebo poškodenia predmetu nájmu.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne a to doručením do vlastných rúk zasielať nájomcovi vyúčtovania finančnej zábezpeky vždy do 15-ich dní od jej použitia.
8. Nájomca sa zaväzuje, že do 30 dní od doručenia vyúčtovania finančnej zábezpeky, finančnú zábezpeku doplní do dojednanej výšky podľa bodu 11. tohto článku zmluvy, t.j. do sumy 240 eur.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do 30 dní po skončení nájmu vráti nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o prípadnú sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi a o náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.

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.
4. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca v prenajatých priestoroch inštaloval vlastné zariadenia slúžiace na výkon účelu prenájmu, umiestňoval reklamu na fasáde budovy. Spôsob umiestnenia reklamy musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom.

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 nájmom, 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. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
9. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
10. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
11. 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 domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
12. 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.
13. 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.

14. 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.
15. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromerov, plynomerov a vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

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 3 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 nezavahuje 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. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

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 0,50 % 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 dňom podpisu zmluvnými stranami.
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 uzatvorené 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 Jesenské uznesením č. 259/2013 zo dňa 17.01.2013, ktoré tvorí prílohu č. 2 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 Jesenské.
10. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 7 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu .
11. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
12. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
13. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Jesenskom dňa

V Jesenskom dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Príloha č. 1

Preberací protokol k uzatvorenej nájomnej zmluve

zo dňa

Opis stavu predmetu nájmu :

Predmetom nájmu je nebytový priestor – kaderníctvo, ktoré sa nachádza na prízemí budovy obecného úradu o celkovej výmere 26,5 m². Ide o miestnosť s predsieňou, ktorá má samostatný uzamykateľný vchod, ústredné spoločné vykurovanie, podlahu tvorí PVC krytina v neporušenom stave, steny v miestnostiach sú natreté hygienickým bielym náterom, v miestnosti sa nachádzajú dva umývadlá s vodovodnými batériami.

Nájomca je oprávnený užívať okrem predmetu nájmu aj spoločné sociálne zariadenia a spoločnú chodbu.

Iné :

Počet odovzdaných kľúčov od..... ks

Zmluvné strany vyhlasujú, že uvedené skutočnosti v preberacom protokole sú pravdivé a zohľadňujú skutočný stav predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania do nájmu nájomcovi.

V Jesenskom, dňa

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ