

11/1/2011

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovení zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon)

medzi:

Prenajímateľ: **OBEC RUSKÁ NOVÁ VES** v zastúpení starostom obce
Tiborom Kollárom
Ruská Nová Ves 168
IČO: 00327727
Č. účtu: 19925-572/0200 - VÚB Prešov

a

Nájomca: **ALENA DESIATNIKOVÁ**
080 05 Ruská Nová 247
IČO: 45544999

ČL I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Obecného úradu v Ruskej Novej Vsi súp. číslo 168.

Priestory prenecháva na užívanie nájomcovi nasledovne:

- 1.1 nebytové priestory 63 m²

ČL II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú a začína dňom 1.2.2011.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu
 - c) okamžitou výpoveďou zo strany prenajímateľa ak nájomca neplatí nájomné podľa článku III
3. S výnimkou Čl. II., odst. 2 písm. c) je výpovedná lehota trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomne doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. III. Nájomné

1. Nájomné za priestory uvedené v čl. I pod bodom 1.1 je stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:
 - a) Ročný nájom vo výške **840,00 €**. Štvrtročný nájom je **210,00 €**.
2. Nájomca bude platiť nájomné na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Prešov č. účtu 19925-572/0200.
Nájomné bude uhrádzať nájomca pravidelne štvrtročne – podľa dohody vopred na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa, ktorá bude splatná do desiatich dní odo dňa vystavenia.
4. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania, vrátane dňa úhrady. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve. Pre doručovanie platí odsek 5.
5. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 20 dní, je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa jeho doručenia nájomcovi.
Korešpondencia sa doručuje na adresu: **Alena Desiatniková**
080 05 Ruská Nová Ves 247
Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v prípade:
 - a) zmeny platnej právnej úpravy alebo zmeny cenových predpisov prenajímateľa
 - b) v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.
7. V prípade, že medzi účastníkmi zmluvy vzniknú počas trvania tohto zmluvného vzťahu alebo pri jeho vzniku už existujú záväzky nájomcu voči prenajímateľovi, tieto budú započítané voči nájomnému.

Čl. IV Ostatné náklady

1. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutý poplatok za odber elektrickej energie, plynu, odvoz odpadu a teplo. Tieto budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. **Voda bude účtovaná prenajímateľom ročne** na základe rozúčtovania spotreby vody.
2. Prenajímateľ nie je platcom DPH.

Čl. V Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom, to znamená, že uzaviera poistky na úhradu škody spôsobené požiarom a živelnou pohromou, krádežou súčasti stavby.
2. Nájomca si môže na svoje náklady poistiť svoju prevádzkovú činnosť - zariadenia, majetok, činnosti a pracovníkov priamo s poisťovňou.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a to najmä: maľovanie, nátery okien a dverí, zasklievanie okien, dezinfekciu a deratizáciu, opravy lebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
5. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrine a podobne).
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nebytových priestorov spojené.
9. Prenajímateľa alebo ním určení splnomocnení pracovníci sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
10. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného počas trvania tejto doby..
11. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní od vyúčtovania.
12. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.

13. Nájomca odovzdá správcovi budovy zoznam pracovníkov, ktorí sú oprávnení vstúpiť do prenajatých priestorov po zatváracíj hodine. Toto oprávnenie platí aj pre sprevádzané osoby.
14. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory – zásobovacia rampa, spojovacia chodba, WC zamestnanci, WC zákazníci (M/Ž) a šatňa v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
15. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie, s prihliadnutím na opotrebovanie počas nájmu.
16. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich pracovníkov a osôb, ktoré vstúpia do budovy s jeho súhlasom a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
17. Nájomca môže umiestniť reklamu a označovania firmy na budove resp. na inom mieste podľa dohody s prenajímateľom.
18. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, kontakty, zmena adresy pre zasielanie faktúr, registrácia za platiteľa DPH a pod.).
19. Nájomca má po dohode s prenajímateľom právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
20. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a požiarne smernice.
21. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
22. Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe.
23. Nájomca sa zaväzuje upratovať sneh pred vstupom do prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú predmetom zmluvy o nájme.
24. Likvidáciu odpadov všetkého druhu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady a v súlade so zákonom o odpadoch a záväzným nariadením obce Ruská Nová Ves.
25. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.
26. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
27. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory vrátane hnuiteľných vecí najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, resp. posledný deň nájmu, ak tento deň prípadne na deň pracovného pokoja, posledný pracovný deň predchádzajúci tomuto dňu. O odovzdaní nebytových priestorov a hnuiteľných vecí sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov a hnuiteľných vecí prenajímateľom.
28. Ak nájomca nebytové priestory neodovzdá prenajímateľovi najneskôr jeden pracovný deň po skončení nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 % z ceny nájmu pripadajúcej na jeden mesiac za každý deň nesplnenia povinností. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájmu a poplatkom za plnenie spojené s užívaním nebytových priestorov.
29. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory a hnuiteľné veci v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná v nebytových priestoroch stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný pri skončení nájmu tieto odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie opráv nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činnosti, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzatváraní tejto zmluvy.

Zmluva o nájme nebytových priestorov

30. V prípade ukončenia nájmu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhrádzané vopred je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného.
V prípade , že má prenajímateľ voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradené peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať zápočet voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
31. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že po skončení nájmomného vzťahu bude nájomcovi znemožnený vstup do nebytových priestorov a prenajímateľ bude oprávnený vypratať na náklady nájomcu nebytové priestory a uložiť na náklady nájomcu hnutelné veci do úschovy prenajímateľa, alebo inej osoby určenej prenajímateľom..

Čl. VII Osobitné ustanovenia

1. V prípade výpovede nájmu zo strany nájomcu, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
3. Nájomca ručí prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil sám a osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú so všetkými informáciami , ktoré si navzájom poskytnú nakladať ako s obchodným tajomstvom , predovšetkým pokiaľ ide o ustanovenia tejto zmluvy.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
Účinnosť nadobúda dňom písomného odovzdania a prevzatia predmetu nájmu na základe protokolu, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou na základe vzájomnej dohody formou dodatku k tejto zmluve.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch právne rovnocenných vyhotoveniach, pričom nájomca obdrží 2 vyhotovenia a prenajímateľ jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka alebo nájomcu, a to bez osobitného súhlasu alebo dodatku.

V Ruskej Novej Vsi dňa 1.2.2011



prenajímateľ

nájomca

Prílohy: Príl. č.1: Protokol o odovzdaní nebytových priestorov do užívania nájomcu