Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Článok I.
Zmluvné strany

Názov:	Obec Nové Sady
Sídlo:	Nové Sady 177, 951 24 Nové Sady
Zastúpená:	Silvia Halvoníková, starostka obce
IČO:	00308340
DIČ:	2021102864
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu:	SK65 5600 0000 0009 8939 3001
Email:	obecnyurad@novesady.sk

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Obchodné meno:	Lenka Kulačová – KP
Sídlo:	Čab 249, 951 24 Čab
Zastúpená:	Lenka Kulačová
IČO:	52 658 686
Bankové spojenie:	Poštová banka
Číslo účtu (v tvare IBAN)	SK76 6500 0000 0000 1778 3160

(ďalej nájomca)

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov za týchto vzájomne dohodnutých podmienok.

Článok II.
Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy súpisné číslo Sila 112, postavenej na pozemku parcelné číslo 125/2 v katastrálnom území Sila, zapísanej na LV č. 739.

Článok III.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je nájom priestorov v budove uvedenej v článku II. tejto zmluvy za účelom užívania nebytových priestorov zo strany nájomcu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory pozostávajúce z:

miestnosti	30 m²
miestnosti	30 m²
umyvárne	3 m²
toalety	1,70 m²

Celková podlahová plocha je 64,70 m².

2. Prenajímateľ nájomcu oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu. Priestory sú v súčasnej dobe v nepoužiteľnom stave pre účel nájmu. Nájomca si priestory opraví na vlastné náklady, ktoré mu nemôžu byť odrátané z nájmu, ani mu nemôže byť poskytnutá úľava na nájomnom. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na vrátenie nákladov, ktoré vložil do opravy a prerobenia priestorov. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory vstupu do sociálnych zaradení. Revízie a rozhodnutia dotknutých orgánov potrebných pre spustenie prevádzky si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ umožní nájomcovi uskutočniť stavebné úpravy potrebné pre spustenie prevádzky po nadobudnutí účinnosti zmluvy a po podpise prevzatia kľúčov od predmetu nájmu pred začiatkom fakturácie nájomného. Nájomca uhradí energie, súvisiace s užívaním budovy pri opravách na základe odpisu stavu na meračoch energií.

Článok IV.
Účel nájmu

1. Predmet nájmu špecifikovaný v článku III. tejto zmluvy je nájomca oprávnený využívať len na podnikateľské účely a služby pre obyvateľov, s výnimkou poskytovania reštauračných a pohostinských služieb a predaja alkoholických nápojov čapovaným spôsobom. Prenajímateľ súhlasí s vykonávaním vyššie uvedenej činnosti za podmienky, že k prevádzkovaniu tejto činnosti dostane nájomca povolenia príslušných orgánov v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel nájmu.

Článok V.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je platná dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Nájomca začne nájomné hradiť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dátume uvedenia prenajatých priestorov do prevádzky. Začiatok prevádzkovania nájomca oznámi prenajímateľovi písomne. Prílohou oznámenia budú stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sú potrebné pre spustenie prevádzky. Za termín, kedy je možné prevádzku spustiť považuje prenajímateľ dátum právoplatnosti posledného z potrebných stanovísk.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť:
   a) Písomnou dohodou zmluvných strán.
   b) Odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
   c) Výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa z osobitne odôvodnených a závažných dôvodov.
   d) Výpovedná lehota je tri kalendárne mesiace. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Dňom právoplatného skončenia nájomného vzťahu sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi stávajú splatnými. Nájomca je povinný ich do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu vysporiadať. Do uplynutia posledného dňa

nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vysťahovať a odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevysťahuje, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace splnomocňuje nájomca prenajímateľa. Prenajímateľ má v tejto súvislosti nárok na nájomné od nájomcu až do doby vysťahovania predmetu nájmu.

e) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie v zmysle tejto zmluvy bez zavinenia nájomcu.

Článok VI.
Nájomné

1. Obec Nové Sady zverejnila Zámer na prenájom priestorov vo vlastníctve Obce Nové Sady formou priameho nájmu uvedených priestorov dňa 30. apríla 2019. Uchádzačka Lenka Kulačová, bytom Čab 249 predložila cenovú ponuku na prenájom uvedených priestorov vo výške 9,98 € za m² a rok.
2. Obec Nové Sady stanovuje výšku nájomného 9,98 € za m² a rok. Spolu za prenájom priestorov o výmere 64,70 m² je nájomné za rok stanovené vo výške 645,70 €, slovom šesťstoštyridsaťpäťeur/0,70 bez energií. Náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním priestorov, odvozom odpadu, upratovaním, drobnými opravami a bežnou údržbou predmetu nájmu nie sú zahrnuté v nájme. Tieto činnosti zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
3. Nájomca bude nájomné platiť štvrťročne na základe vystavených faktúr prenajímateľom prevodom na účet prenajímateľa uvedeného v článku I. nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vždy do 30. dňa v prvom mesiaci príslušného štvrťroka.

Za I. štvrťrok	do 30. januára
Za II. štvrťrok	do 30. apríla
Za III. štvrťrok	do 30. júla
Za IV. štvrťrok	do 30. októbra

4. Nájomca bude hradiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za elektrickú energiu na základe faktúr od dodávateľov v rozsahu pomernej časti za prenajatú plochu. Zálohy je nájomca povinný uhrádzať nasledovne:

Za I. štvrťrok	do 30. januára
Za II. štvrťrok	do 30. apríla
Za III. štvrťrok	do 30. júla
Za IV. štvrťrok	do 30. októbra

Vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie na základe vystavených faktúr prenajímateľom podľa vyúčtovacích faktúr od dodávateľov. Suma za vyúčtovanie spotreby elektrickej energie bude znížená o sumu za priemernú spotrebu elektrickej energie iným nájomcom v budove.

5. Nájomca bude hradiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za zemný plyn na základe faktúr od dodávateľa zemného plynu v rozsahu pomernej časti za prenajatú plochu. Zálohy je nájomca povinný uhrádzať nasledovne:

Za I. štvrťrok	do 30. januára
Za II. štvrťrok	do 30. apríla
Za III. štvrťrok	do 30. júla
Za IV. štvrťrok	do 30. októbra

Vyúčtovanie za spotrebu zemného plynu na základe vystavených faktúr prenajímateľom na základe vlastnej spotreby nameranej na podružnom merači zemného plynu.

6. Nájomca uhradí náklady za spotrebu vody na základe vystavených faktúr prenajímateľom podľa vlastnej spotreby nájomcu nameranej na vodomere nasledovne:

Za mesiace I., II. a III.	do 30 apríla
Za mesiace IV., V. a VI.	do 31. júla
Za mesiace VII., VIII. a IX.	do 31. októbra
Za mesiace X., XI. a XII.	do 31. januára

7. Náklady spojené s likvidáciou odpadových vôd hradí nájomca v rozsahu nákladov na celú budovu.

Vznik nájomného vzťahu nezakladá právo nájomcu na obmedzovanie využívať ostatné priestory v budove pre potreby prenajímateľa. V prípade využívania ostatných priestorov prenajímateľom sa pred uskutočnením akcie spolu s nájomcom odpíše stav na meračoch elektrickej energie, zemného plynu a vody a náklady spojené s akciou prenajímateľa budú odpočítané z nákladov nájomcu pri najbližšom vyúčtovaní energií.

Článok VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Akékoľvek podstatné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v rozsahu uvedenom v tomto písomnom súhlase.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu spôsobom rešpektujúcim právne normy a ustanovenia zákonov súvisiacich napríklad s ochranou životného prostredia, stavebných činností alebo práv dotknutých právnických a fyzických osôb.
3. Za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v zmysle neskorších predpisov zodpovedá nájomca. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do objektu za prítomnosti nájomcu raz za 12 mesiacov, za účelom kontroly plnenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi. Prenajímateľ v dostatočnom predstihu informuje nájomcu o termíne vstupu do objektu. Nájomca je povinný na vyžiadanie prenajímateľa predložiť revízne správy, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení. Prenajímateľ je povinný užívať objekt len na účel, na ktorý je stavba určená. Povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákonov, ktoré sa týkajú ochrany pred požiarmi a BOZP si plní nájomca na vlastné náklady.
   V prípade, že porušením vyššie uvedených predpisov došlo k vzniku škôd, zodpovedá za ne v plnom rozsahu nájomca. V tejto súvislosti sa nájomca zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi kľúče od všetkých priestorov, ktoré sú predmetom nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče uchovávať v zapečatenej obálke a ich použitie bezodkladne oznámiť nájomcovi.
4. Nájomca sa zaväzuje v opodstatnených prípadoch umožniť prenajímateľovi, prípadne ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov.
5. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo, ani nijako inak ho zaťažiť. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu tretej osobe.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu skutočnosti, ktoré môžu viesť k vzniku škôd na predmete nájmu v dôsledku nečinnosti (napr. opravy väčšieho rozsahu).

7. Doručovanie akýchkoľvek písomností obidvomi zmluvnými stranami sa rozumie doručovanie poštou, kuriérom alebo osobne. Za deň doručenia sa rozumie deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo v ktorý uplynie márna lehota na doručovanie, alebo v deň, ktorý zamestnanec pošty vyznačí na zásielke „adresát neznámy", „adresát odsťahovaný" a pod. Obidve zmluvné strany môžu doručovať zásielky aj osobne do miesta vykonávania činnosti ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Pre potreby doručovania poštou sa použijú adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie ktoroukoľvek zo zmluvných strán, sa táto zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu. Takáto zmena je dôvodom pre podpis dodatku k tejto zmluve.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu a to písomne vo forme dodatkov k zmluve.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje ustanoveniami Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a Zákona č. 116/1990 zb. o majetku obcí v platnom znení.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a jej podpísanie je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v piatich rovnopisoch, pričom nájomca obdrží tri a prenajímateľ dva rovnopisy.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

19. SEP. 2019

V Nových Sadoch dňa .....

19. SEP. 2019

V Nových Sadoch dňa .....

.....

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Silvia Halvoníková – starostka

.....

Nájomca
Lenka Kulačová

OBEC NOVÉ SADY