

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „zmluva“)

medzi

Prenajímateľ: Obec Sihelné
Štatutárny zástupca: Mgr. Ľubomír Piták, starosta obce
Sídlo: 029 46 Sihelné 217
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
č. účtu: SK5556000000004006972001
IČO: 00314862
DIČ: 210571773
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Pindjaková Jana
Miesto podnikania: 029 46 Sihelné 440
IČO: 4090078
DIČ: 210571773
Bankové spojenie:
č. účtu:
(ďalej len ako „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom – budovy Kultúrneho domu nachádzajúcej sa v Sihelnom súpisné číslo 193, v k. ú. Sihelné na pozemku parcela č. 1 o výmere 924 m², zapísaná na Liste vlastníctva č. 611 (ďalej len ako „kultúrny dom“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere **130,76 m²** nachádzajúce sa v suteréne kultúrneho domu jedná sa o vstupné zavesenie so schodiskom 7,41 m², pohostinstvo 50,28 m², schodisko 4,51 m², predsieň WC ženy 2,15 m², WC ženy 1,23 m², predsieň WC muži 4,20 m², WC muži 1,23 m², chodba 16,48 m², sklad pohostinstva č. 1 vo výmere 1,60 m², sklad č. 2 vo výmere 4,76 m², sklad č.3 vo výmere 8,71 m², rozvodňa 5,56 m², predsieň WC kotolňa 2,03 m², WC kotolňa 1,77 m², sklad č. 1 vo výmere 4,75 m², sklad č. 2 vo výmere 6,81 m², sklad č. 3 vo výmere 7,28 m² ďalej nebytové priestory aj ako „predmet nájmu“ a nájomca sa zaväzuje za to prenajímateľovi zaplatiť dohodnuté nájomné.
3. Nájomca vyhlasuje, že je riadne oboznámený so stavom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, že tieto sú užívania schopné, **novozrekonštruované**, že slúžia žiť dohodnutému účelu nájmu a že tieto nebytové priestory bez výhrad prijíma.
4. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 2 bude nájomcom využívaný na predajné, skladovacie a reštauračné účely.
5. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou a je vykurovaný.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú v trvaní od **01.04.2017**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odovzdaný predmet nájmu užívať bezodkladne po podpise tejto zmluvy.
3. Prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční na základe odovzdávajúceho konania, pričom písomná zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu, je súčasťou tejto zmluvy.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

Výška nákladov za služby spojené s predmetom nájmu, splatnosť a spôsob platenia Zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov takto: $130,76 \text{ m}^2 \times 11,61 \text{ € / m}^2 / = 1518,12 \text{ €} : 12 \text{ mes.} = 126,51 \text{ € za mesiac}$.
2. Dohodnuté nájomné vo výške 125,95 € za mesiac uhradí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 25.dňa v kalendárnom mesiaci vopred bezhotovostne na účet uvedený v čl. I. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi poplatky a náklady za služby spojené s nájmom, ktorými sú:
 - náklady za spotrebu vody,
 - poplatok - komunálny odpad,
 - náklady spojené s vykurovaním nebytových priestorov,
 - náklady spojené s údržbou nebytových priestorov.
4. Predmet nájmu má samostatný merač vody, preto podľa reálnej spotreby budú náklady za spotrebu vody vyúčtované samostatnou faktúrou so splatnosťou do 30 dní od vystavenia faktúry. Cena za vodu je určená VZN obce Sihelné a nájomca ju uhradí bezhotovostne na číslo účtu uvedené vo faktúre.
5. Poplatok za komunálny odpad bude vyrobený osobitným platobným výmerom so splatnosťou v zmysle rozhodnutia. Spôsob platenia sa uvedie v rozhodnutí.
6. Náklady spojené s vykurovaním nebytových priestorov sa budú prepočítavať podľa prenajatej plochy na základe reálnej spotreby, po ukončení vykurovacej sezóny. Tieto náklady uhradí nájomca prenajímateľovi na základe osobitnej faktúry so splatnosťou do 30 dní od jej vystavenia. Spôsob platenia sa uvedie v rozhodnutí.
7. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na platení nákladov za údržbu predmetu nájmu v rozsahu, ktorý bude vyúčtovaný v pomere celkových nákladov na 1 m^2 prenajatej plochy s násobkom celkovej výmery prenajatej plochy.
8. Nájomca je povinný zaplatiť bezhotovostne na číslo účtu uvedené v čl. I. tejto zmluvy sumu **632,55 € ako zábezpeku**. Prenajímateľ je oprávnený použiť poskytnutú zábezpeku na uspokojenie splatných a neuhradených záväzkov nájomcu, ktoré nájomcovi vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona voči prenajímateľovi. Prenajímateľ je teda oprávnený použiť poskytnutú zábezpeku najmä na uspokojenie nájomného, nedoplatku z vyúčtovania nákladov za služby spojené s nájmom a poplatkov, zmluvnej pokuty, úroku z omeškania, a škody, za ktorú zodpovedá nájomca.
9. V prípade, ak nájomca neuhradí riadne a včas nájomné, alebo náklady resp. poplatky uvedené v bode 4 – 7 tohto článku zmluvy, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne z nezaplatenej sumy. Zmluvná pokuta je splatná dňom, kedy sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé údržbárske práce a náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že na nákladoch spojených s údržbou predmetu nájmu sa budú zmluvné strany podieľať spoločne v zmysle bodu 7 čl. III. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Takisto je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikne v prenajatých nebytových priestoroch.
5. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa, nájomca však nemá právo na úhradu nákladov s tým spojených od prenajímateľa. Ak nájomca uskutoční so súhlasom prenajímateľa zmeny na predmete nájmu, a ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy, je nájomca povinný najneskôr do skončenia nájmu dať predmet nájmu do pôvodného stavu. V prípade, že tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený dať predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady a nájomca je povinný tieto náklady prenajímateľovi uhradiť.
6. Nájomca má právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré mal vykonať prenajímateľ a ktoré nevykonal napriek písomnému oznámeniu nájomcu.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi **všetky škody na majetku prenajímateľa**, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou ako aj činnosťou tretích osôb nachádzajúcich sa v prevádzke nájomcu. Prenajímateľ poveruje nájomcu na uzavretie poisťovnej zmluvy na poistenie predmetu nájmu. Náklady na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou bude znášať nájomca, náklady na poistenie nehnuteľnosti za škody spôsobené živelnou udalosťou budú znášať prenajímateľa. Nájomca je povinný poslať prenajímateľovi kópie poisťných zmlúv bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
9. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu používania a na kontrolu užívaných zariadení.
11. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (ochranné mreže, prostriedky elektronickej ochrany) po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi.
12. **Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu, vo vnútorných priestoroch i v okolí Kultúrneho domu a separovať odpad.**
13. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu na vykonávanie bežnej údržby priestorov.

V.

Skončenie nájmu

1. Podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas, sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.


2. Výpovedná lehota je tri mesiace, a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy do 30 dní od písomného upozornenia, ak zistí, že nájomca
 - prenechal na užívanie nebytové priestory inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - je v omeškani so zaplatením nájomného alebo nákladov alebo poplatkov v zmysle čl. III. bod 4-7.
4. Nájomca je povinný prostredníctvom zápisnice odovzdať nebytové priestory do 3 dní po ukončení nájmu prenajímateľovi. Zápisnica je dokladom o odovzdaní priestorov prenajímateľovi. Dňom odovzdania priestorov nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z prenajatých priestorov.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na prípadné obvyklé opotrebenie.
6. V prípade ukončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prebytok z vopred zaplateného nájmu do 3 dní od odovzdania priestorov. Zároveň v tejto lehote vykoná odpočet stavu plynu, elektriny, vody a ostatných médií pre konečné vyúčtovanie.


VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonajú v písomnej forme.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
3. Zmluva nadobúda účinnosť platnosť jej podpísaním zmluvnými stranami a účinnosť dňom po jej zverejnení.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Sihelnom dňa 1. 4. 2017


.....
Prenajímateľ


.....
Nájomca

