



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom: Obec Sihelné
Sihelné 217
00314862 (IČO)
2020571773 (DIČ)

a

Nájomcom: Ľubomír Socha
Lokca 359
029 51
IČO: 37 387 049

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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere **293 m²** a tento ich do nájmu prijíma.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, sú užívaniaschopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na predajné, skladovacie a reštauračné účely.
4. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou a je vykurovaný.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzatvára do začiatku rekonštrukcie kultúrneho domu a nájom sa začína od 11. 12. 2013 s účinnosťou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet po podpise zmluvy začal užívať. Súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu.

III.

Výška nájomného a úhrada nákladov za správu, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov takto:
- priestor – $293 \text{ m}^2 \times 11,61 \text{ €/m}^2 / = 3\,401,73 : 12 \text{ mes.} = 283,47 \text{ € za mesiac} +$ poplatky za spotrebu vody, komunálny odpad budú vyrubené osobitným platobným výmerom. Náklady spojené s vykurovaním nebytových priestorov sa budú deliť medzi prenajímateľa 40 % a nájomcu 60 %. Prenajímateľ bude zabezpečovať a uhrádzať služby kuriča + poplatky za znečistenie a nájomca uhlie. Po ukončení vykurovacej sezóny sa prevedie zúčtovanie a pomerné rozdelenie nákladov.
2. Zmluvné strany sa dohodli na platení nákladov za správu a údržbu v rozsahu, ktoré budú vyúčtované v pomere celkových nákladov na 1 m^2 prenajatej plochy s násobkom celkovej výmery prenajatej plochy.
3. Nájomné bude **platené štvrťročne 851 €**, platba bude prevedená na začiatku štvrťroka.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute za omeškanie s platením vo výške 0,02 % za každý deň omeškania.

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.
3. 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.
4. Stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade súhlasu s vykonaním úprav priestorov prenajímateľ uvedie, či a v akom rozsahu sa bude podieľať na vynaložených nákladoch na stavebné úpravy a akým spôsobom sa náklady započítajú do úhrady nájomného.
5. Nájomca má právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré mal vykonať prenajímateľ a ktoré nevykonal napriek písomnému oznámeniu nájomcu.
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. 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 poisťovných zmlúv bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.

7. 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.

8. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu používania a na kontrolu užívaných zariadení.

10. 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.

11. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniaskopnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu na vykonávanie bežnej údržby priestorov.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
- c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.
- d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3) tohto článku.

2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty: jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako dva mesiace s platením úhrady za nájomné a služby,

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy do 30 dní od písomného upozornenia, ak zistí, že nájomca

- a) prenechal na užívanie nebytové priestory inej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
- b) nájomca založí s inou osobou obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu a nebytové priestory vloží ako nepeňažný vklad.

4. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať nebytové priestory do 3 pracovných 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.

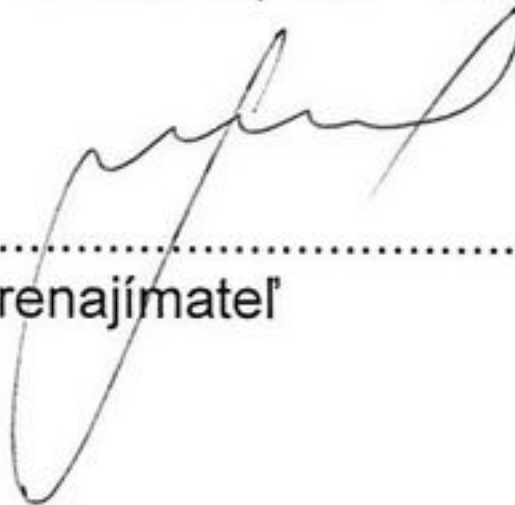
6. V prípade predčasného ukončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prebytok z vopred zaplateného nájmu do 3 dní od odovzdania priestorov. Zároveň v tejto lehote vykoná odpočet stavu plynu, elektriny, vody a ostatných médií pre konečné vyúčtovanie.

VI.

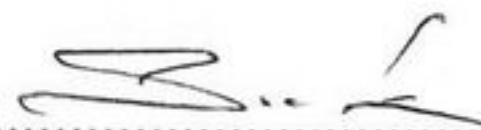
Závěrečné ustanovenia

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 a účinnosť jej podpísaním zmluvnými stranami.
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 11. 12. 2013


.....
prenajímateľ




.....
nájomca