

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

Obec Michalová

Sídlo: Michalová, Trosky č. 1
Zastúpená : Ing. Tisovčíkovou Teréziou - starostkou obce
IČO: 313599
DIČ : 2020458770
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s. pobočka Brezno
Číslo účtu : 2001625001/5600
/ďalej len prenájomca/

a

Nájomca :

Obchodné meno: Mária Krupová

Sídlo: 976 57 Michalová , Hrable č. 29
IČO: 46394362
DIC:
Zapísaný v živnostenskom registri pod č. 630-13939 , ObU-BR-OZP-2011/03189-2
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 0234600260/0900
/ ďalej len nájomca/

Čl. II

Predmet nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory , nachádzajúce sa v objekte Kultúrneho domu , ktorý je vo vlastníctve obce Michalová , umiestnenom na pozemku KN-C č.1369/1 v katastrálnom území obce Michalová, zapísanom na LV č. 500
- 2.2. Nájomca je podnikateľom v oblasti obchodu.
- 2.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor situovaný v nehnuteľnosti definovanej v čl .2.1 tejto nájomnej zmluvy, ktorý pozostáva z obchodných priestorov.
- 2.4. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru – predajne je 10 m².

Čl.III.

Účel nájmu

- 3.1. Nebytový priestor sa nájomcovi prenecháva na účel prevádzkovania predajne detského textilu a obuvi.

Čl.IV

Doba nájmu

- 4.1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú – 2 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, t.j. 17.10.2011.

Čl.V.

Výška nájmu

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 15 € za 1m² podlahovej plochy nebytového priestoru za rok a 141 € za rok náklady na energie spolu ročne vo výške 291 €.
- 5.2. Nájomné bude nájomca platiť mesačne vo výške 24,25 € vopred do 5-eho dňa v mesiaci v hotovosti do pokladne obce.
- 5.3. Výška nájomného je určená za 1 m² podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Michalová v súlade o zákonom NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov s vykonávacou vyhláškou Ministerstva financií SR č. 87/14996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
- 5.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej zmeny ceny nájmu v prípade zmeny ceny služieb a energie, k čomu dáva nájomca súhlas podpísaním tejto zmluvy.
Prenajímateľ mesiac pred plánovaným zvýšením cien písomne upovedomí nájomcu o tejto zmene.
- 5.5. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné do stanovenej lehoty, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
- 5.6. Pri meškaní s platením nájomného po dobu dlhšiu ako dva mesiace môže prenajímateľ odstúpiť od tejto zmluvy o nájme. Doručením písomného oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy nájom zaniká.

Čl.VI

Zodpovednosť za škodu

- 6.1 Nájomca zodpovedá objektívne za škodu spôsobenú v prenajatom priestore stratou, zničením alebo poškodením v dôsledku prevádzkovania vlastnej činnosti bez ohľadu na zavinenie
- 6.2 Všetky náklady spojené s odstránením škôd idú na ťarchu nájomcu. Škodová udalosť nezbavuje nájomcu povinnosti uhradiť nájomné.
- 6.3 Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu majetku, ktorý mu bol odovzdaný do nájmu a umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa kedykoľvek kontrolu riadneho zabezpečenia majetku daného do nájmu

- 6.4. Každé prípadné poškodenie majetku i poistnú udalosť je nájomca do 5 dní povinný nahlásiť prenajímateľovi.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu (budov) zabezpečí ku dňu podpisu nájomnej zmluvy prenajímateľ.

Čl.VII

Ostatné ustanovenia

- 7.1. Predmet nájmu bol nájomcom obhliadnutý a nájomca prehlasuje, že mu je známy technický stav nehnuteľnosti definovanej v čl.2.1 tejto zmluvy (budovy, priestorov a zariadenia) a zároveň potvrdzuje, že v prenajatých priestoroch sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky pre výkon obchodných služieb.
- 7.2. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona NR SR č. 330/1996 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.
- 7.3. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriadovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca :
- nebude prevádzať žiadne úpravy bez súhlasu prenajímateľa a po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v pôvodnom stave,
 - je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov a je povinný v nich, ak je to potrebné vykonať drobné opravy na svoje náklady
 - drobnými opravami a bežnou údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy prenajatých priestorov a ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmenu drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia
 - oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ
- 7.5. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
- 7.6. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať všetky revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a o zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávaní a preberacom protokole.
- 7.7. 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.
- 7.8. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 7.9. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, ktoré sú uvedené v §4 písm. a), b), c), e), f), g), h), i), n), o) a v §5 písm. b), c), d), g), i),

j). Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.

Nájomca zodpovedá za dodržiavanie vyhlášky č. 605/2007 O vykonávaní kontroly protipožiarnej bezpečnosti elektrických zariadení len na tých elektrických zariadeniach, ktorých je vlastníkom.

7.10. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté Nájomcovi nedodržaním týchto predpisov Prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré Prenajímateľovi vzniknú činnosťou Nájomcu, uhradí Nájomca.

7.11. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka Prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.

7.12. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní spoločných priestorov s ostatnými nájomníkmi v čistote a poriadku.

7.13. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadení Nájomcu, keďže vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie.

7.14. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.

7.15. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena a právnej formy podnikania.

7.16. Ostatné práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka.

Čl.VIII

Záverečné ustanovenia

8.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi deň zverejnenia tejto Zmluvy písomne. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.

8.2. Prenajímateľ sa zaväzuje túto zmluvu zverejniť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka novelizovaného z.č. 546/2010 Z.z. Zmluva bude zverejnená na webovej stránke Prenajímateľa.

8.3. Zmluva môže byť ukončená :

- písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota je 12-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
- písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškaní s platbami podľa Čl. III tejto Zmluvy napriek predchádzajúcej písomnej výzve doručenej Nájomcovi viac ako 30 dní, výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,

- písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - dohodou Zmluvných strán
 - uplynutím doby nájmu
- 8.4. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že táto Zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo Zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.
- 8.5. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto vlastnoručne podpísali.

V Michalovej, dňa 12.10.2011

Prenajímateľ:



Nájomca:

Handwritten signature of the tenant.