

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Prenajímateľ: Obec Michalová, Trosky č. 1, 976 57 Michalová
zastúpená Ing. Teréziou Tisovčíkovou, starostkou obce
IČO: 00313599
DIČ : 2020458770
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Janka Piliarová – J & D Boutique
Rázusova č. 976/55
977 01 Brezno
IČO: 50815415
Zapísaná v živnostenskom registri pod číslom : 630-16537 Okresného úradu
Brezno.
(ďalej „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

v nasledovnom rozsahu:

čl. I.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú priestory na prízemí budovy nachádzajúcej sa na ulici Trosky or. č. 1 na pozemku par. č. 780, k. ú. Michalová, obec Michalová, ktorá nehnuteľnosť je vo vlastníctve prenajímateľa, čoho dôkazom je list vlastníctva č. 500, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Prenajímané priestory prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi. Protokol tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nasledovné priestory:

Predajná miestnosť..... 34 m²

priestory spolu: 34 m²

čl. II.

Účel a doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výhradne pre účely prevádzkovania obchodu s oblečením Second Hand a rozličného tovaru.
2. Prenájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú s platnosťou od 1.1.2019.

čl. III. Výška nájmu

Výška nájmu bola stanovená na základe obchodnej verejnej súťaže podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka a podľa § 9 odst. 2 písm.a) a § 9 a ods.1 písm.a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce § 24 ods. 1 písm.a) vo výške **1200 €** ročne.

čl. IV. Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť **nájomné** mesačne vo výške **57€** priamo na účet prenajímateľa, č.2001625001/5600 vedený v Prima banke Slovensko a.s. IBAN SK6856000000002001625001 alebo v hotovosti do pokladne obce do posledného dňa v mesiaci.

2. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania 0,01%, a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

čl. V. Úhrada za služby spojené za užívanie priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať elektrickú energiu a vodu na vlastné náklady na základe vlastného zmluvného vzťahu s dodávateľom tejto služby. Prenajímateľ svojím podpisom na tejto zmluve dáva nájomcovi svoj súhlas na uzatvorenie zmluvy o dodávke elektrickej energie a dodávke vody a zároveň sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť pri uzatváraní tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za služby vykurovanie a stočné, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním priestoru uvedeného v bode I. tejto zmluvy, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu.

3. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi alikvotnú časť nákladov za služby spojené s užívaním priestorov, a to za dodávku vykurovania, a to v čiastke vypočítanej prenajímateľom podľa pomeru prenajímaného nebytového priestoru a podlahovej plochy (uvedenej v bode 5 tohto článku) k úhrnu plôch a priestoru všetkých nebytových priestorov v budove or. č. 1. Nájomca bude uhrádzať **platbu za vykurovanie** preddavkovo mesačne vo výške **43 €**.

4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že rozdiel medzi zaplateným preddavkom (za dodávku tepla) a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia od 1.1. do 31.12. daného roka, vzájomne vysporiadajú na základe vyúčtovania týchto nákladov, po predložení fotokópie vyúčtovania nájomcovi. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľovi. Vyúčtovaný rozdiel v prípade nedoplatku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi. V prípade vzniknutého preplatku je prenajímateľ povinný vzniknutý rozdiel uhradiť nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania, len v prípade, ak nebude voči nájomcovi evidovať splatnú pohľadávku. Ak bude prenajímateľ evidovať voči nájomcovi splatné pohľadávky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky ich započítaním s pohľadávkou nájomcu, čo nájomcovi písomne oznámi.

5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za vykurovanie, podľa vykurovacej plochy 34 m².

6. Prenajímateľ nájomcovi vyfakturuje stočné, a to vo výške 1/4 z nákladov vývozu odpadových vôd zo žumpy.

7. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi úhradu za vykurovanie a stočné na základe faktúry vystavenej prenájomcom.

8. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenájomcu alebo zaplata do pokladne obce.

9. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenájomcovi úrok z omeškania 0,01%, a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

čl. VI.

Technický stav priestorov

Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom stojí a leží.

čl. VII.

Ostatné podmienky

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenájomcom dohodol v tejto zmluve.

2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenájomcu.

3. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv a umožniť prenájomcovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomca je povinný po vyrozumení prenájomcu o vzniku havárie v objekte umožniť prenájomcovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom plynu, vody, elektrickej energie a pod.).

7. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenej osobe prenájomcom prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.

8. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.

9. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu. Ak prenájomca zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu 1.700 €. Právo prenájomcu na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.

10. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej a elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.

11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

12. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

13. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

14. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 170 € za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na nájomné za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravy, úpravy, doplnenie vonkajšieho a vnútorného vybavenia hradí zo svojho nájomca. Nájomca môže vykonať zmeny na predmete nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiaro-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.

2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času v zmysle § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb..

5. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

6. Nájomný pomer založený touto zmluvou je možné ukončiť aj pred uplynutím dojednaného času vzájomnou dohodou zmluvných strán.

7. V prípade akéhokoľvek porušenia povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, resp. zo zákona č. 116/1990 Zb. zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájomný pomer výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.

9. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.

10. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

11. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.

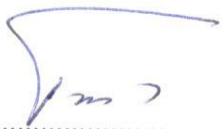
12. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

13. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

14. Súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov je list vlastníctva č. 500, protokol o odovzdaní predmetu nájmu, pôdorys prenajímanej plochy a živnostenský list nájomcu.

V Michalovej dňa 11.12.2018

V Michalovej 11.12.2018


.....
prenajímateľ




.....
nájomca