

Zmluva o nájme nebytových priestorov

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Obec Šarovce so sídlom 935 52 Šarovce č. 128, IČO: 00307521, DIČ: 2021023697, zast. starostkou obce Magdalénou Jónášovou,

a

nájomca:

Ing. Diana Hrabovská PhD., Klasov 3, 951 53, IČO: 53 05 38 42, DIČ: 1126495403, bankové spojenie: [REDACTED]

podľa §§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

t a k t o :

Predmet nájmu

Článok I.

Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu nebytový priestor nachádzajúci sa v budove vedenej v katastri nehnuteľností v katastrálnom území Veľké Šarovce v Obci Šarovce na liste vlastníctva č. 1 vo vlastníctve prenajímateľa v celosti pod súpisným číslom 127 - budova obchodu a služieb na parcele číslo 139/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m². Predmetom nájmu je nebytový priestor (miestnosť) o výmere 22,5 m².

Účel nájmu a spôsob užívania nebytových priestorov

Článok II.

(1) Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva na účely výdaja zmiešaného tovaru - internetový predaj.

(2) Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa príslušného kolaudačného rozhodnutia nebytové priestory je možné užívať na účel uvedený v ods. 1.

(3) V nebytových priestoroch je zakázané fajčenie, požívanie alkoholu a iných návykových a omamných látok, skladovanie horľavých a iných nebezpečných látok a odpadu.

(4) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami. Nájomca zodpovedá za porušenie povinností vyplývajúcich z predpisov v oblasti životného prostredia, spodných vôd, protipožiarnych a bezpečnostných predpisov, predpisov o nelegálnom zamestnávaní a všeobecne záväzných nariadení Obce Šarovce. Úlohy ochrany pred požiarom podľa § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. je povinný zabezpečiť prenajímateľ. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, vrátane zákona č. 124/2006

Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod prenajímateľovho majetku, ako aj bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v priestoroch prenajímateľa. Nájomca je povinný pri vydávaní vlastných organizačných predpisov a pokynov na prevádzkovanie - užívanie prenajatých priestorov, rešpektovať a zohľadňovať predpisy a pokyny vydané prenajímateľom a koordinovať postup pri zabezpečovaní úloh ochrany pred požiarmi, bezpečnosti práce a hygieny. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi havárie v budove, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú a umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam stavby, rozvodom elektriny, plynu a vody. Nájomca je povinný vykonať na vlastné náklady revízie vlastných elektrických zariadení, spotrebičov a hasiacich prístrojov v termínoch podľa príslušných noriem, s následným odstránením prípadných závad.

(5) Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory každý kalendárny deň nepretržite.

Vznik a trvanie nájmu

Článok III.

(1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.6.2022.

(2) Nájom vzniká od 1.7.2021.

(3) Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

(4) Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.

(5) Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Nájomné

Článok IV.

(1) Nájomné za užívanie predmetu nájmu je 5,65 € mesačne (0,25 € za 22,5 m² podlahovej plochy nebytového priestoru). Nájomné je ročne 67,50 €.

(2) Nájomné je splatné mesačne pozadu do 10-ho dňa mesiaca. Nájomné sa platí na účet prenajímateľa SK67 5600 0000 0022 0160 4002 ak prenajímateľ písomne neoznámí nájomcovi iné platobné miesto.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

Článok V.

Prenajímateľ je povinný ku dňu vzniku nájmu odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v takomto stave na svoje náklady. Zmluvné strany spíšu zápisnicu o odovzdaní predmetu nájmu.

Článok VI.

Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas alebo na neurčitý čas len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VII.

(1) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.

(2) Obvyklým udržiavaním nebytových priestorov je najmä upratovanie nebytových priestorov.

Článok VIII.

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nasledovné služby spojené s nájmom:
a) dodávku studenej vody a stočné,
b) dodávku elektriny.

(2) Prenajímateľ znáša náklady za služby spojené s nájmom uvedené v ods. 1.

(3) Nájomca znáša poplatok za miestny komunálny odpad pre Obec Šarovce.

Článok IX.

(1) Nájomca nie je povinný predmet nájmu poistiť.

(2) Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný vykonať na svoje náklady nájomca.

(3) Bežnými opravami nebytových priestorov sú opravy vymenované v prílohe nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zz.

(4) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.

Článok X.

(1) Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Úhradu nákladov je oprávnený nájomca požadovať až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania predmetu nájmu. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, nájomca môže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

(2) Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

(3) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za

škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

(4) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu.

(5) Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú bol povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

Článok XI.

Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu počas prevádzkovej doby nájomcu za účelom kontroly či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.

Skončenie nájmu

Článok XII.

(1) Nájom skončí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou,
- c) uplynutím času,
- d) zánikom nebytových priestorov,
- e) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- f) odstúpením od zmluvy.

(2) Ak dôjde k zmene vlastníctva k nebytovým priestorom, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvému vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Článok XIII.

(1) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak boli nebytové priestory odovzdané v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stanú neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa mu odníme taká časť nebytových priestorov, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

(2) Ak sú nebytové priestory zdraviu závadné, nájomca má právo odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.

(3) Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať. Značnou škodou sa rozumie škoda dosahujúca najmenej 200,- €.

(4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

(5) Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.

(6) Odstúpenie od zmluvy sa musí oznámiť písomne s uvedením dôvodov, ktoré nie je možné dodatočne meniť.

Článok XIV.

Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a vypratáním nebytových priestorov nájomca je povinný umožniť záujemcovi o prenajatie ich prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

Článok XV.

Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom predmet nájmu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok XVI.

(1) Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku ich zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu, za náhodu však nezodpovedá.

(2) Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia predmetu nájmu, inak nárok zanikne.

Článok XVII.

Ak tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, prenajímateľ je povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, nájomca môže odstúpiť od zmluvy.

Záverečné ustanovenia

Článok XVIII.

(1) Doručovať písomnosti, najmä výpoveď, odstúpenie od zmluvy a udelenie súhlasov je možné len doporučeným listom na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v príslušnom registri. Ak adresát zásielku neprevezme, za deň doručenia sa považuje deň uloženia písomnosti na pošte.

(2) Dôvod odstúpenia od zmluvy sa musí vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom.

Článok XIX.

(1) Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

(2) Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť dohodou len v písomnej forme.

(3) Táto zmluva predstavuje jedinú dohodu zmluvných strán týkajúcu sa predmetu tejto zmluvy. Táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce dohody zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto zmluvy.

(4) Pokiaľ je alebo sa stane akýkoľvek záväzok či iná úprava podľa tejto zmluvy neplatná, neúčinná či nevymáhateľná, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť a vymáhateľnosť ostatných záväzkov a iných úprav podľa tejto zmluvy.

(5) Zmluvné strany nepovažujú obyčajný email bez zaručeného elektronického za písomnú formu právneho úkonu.

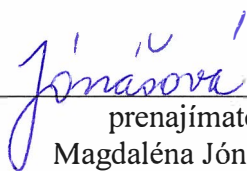
(6) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Šarovce.

(7) Prenájom nebytových priestorov bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva Obce Šarovce č. zo dňa 29.06.2021 podľa § 9a ods. 9 v spojení s § 9a ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

(8) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Šarovce dňa 01.07.2021




prenajímateľ
Magdaléna Jónášová
starostka obce


Ing. Diana Hrabovská PhD.