

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov č. 1/2014

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Gaboltov
Gaboltov , 086 02 Gaboltov
Zastúpená starostom obce Martinom Cefuchom
IČO: 00321966
DIČ: 2020623033
Bankové spojenie: Dexia, a.s.
Číslo účtu: 3625871002/5600
Tel: 054 47 94 131
e-mail: obec_gaboltov@mail.t-com.sk
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Stanislava Tarnovská
Moyzesova 579/4
085 01 Bardejov
IČO: 47593008

PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa v objekte Administratívnej budovy Gaboltov 87 o výmere 10,5 m², parcelné číslo 149 na LV 453 a spoločné priestory (chodba, schodisko WC).

Čl. II.
DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah vzniká od 1. januára 2014 a jeho trvanie je stanovené na dobu neurčitú.
2. **Nájomný vzťah môže zaniknúť:**
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)
 - b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená
 - c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany – výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.
3. **Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby z nasledovných dôvodov ak:**
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b/ nájomca mešká s platením nájomného, alebo za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní

- c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo a opakovane 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 vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času z nasledovných dôvodov:**
- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b/ nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti
 - d/ odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.
- 5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:**
- a/ v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu
 - b/ na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda
 - c/ napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda
- 6. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:**
- a/ bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť nespôsobilou na riadne užívanie
 - b/ sa vec stane neupotrebitelnou, alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy
 - c/ ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé
 - d/ dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné
 - e/ na základe zákona – podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán. Napr. nájmu, smrť alebo zánik nájomcu

ČL III ÚČEL NÁJOMCU

1. Nebytové priestory uvedené v čl. I. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhodne na: zriadenie prevádzky Kaderníctva a to na základe vydaného oprávnenia na vykonávanie podnikateľskej činnosti č. OU-BJ-OZP-2013/01777-2 vydané dňa 02. 12. 2013.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory:
 - a/ podľa schválených otváracích hodín

ČL IV VÝŠKA NÁJOMNÉHO

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov,
2. Výška nájomného je 60 €/mesiac.
4. Výška nájmu sa každoročne upraví písomným dodatkom k zmluve vždy k 1. aprílu roka na obdobie 12 mesiacov z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie meranej

indexom spotrebiteľských cien zverejnenej štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.

ČI. V SPLATNOSŤ NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné hradiť mesačne vo výške 60 Eur.
2. Plnú výšku nájomného, stanovené zmluvou nájomca uhrádza jednorázovo v hotovosti do pokladne prenajímateľa vždy do 25. dňa v mesiaci.
3. Ročné zúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom prenajímateľ vykoná do 31. mája bežného kalendárneho roka a splatnosť doplatku je do 15 dní od vystavenia faktúry.
4. V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z. z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,50 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

ČI. VI PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

1. Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:
 - a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvykle užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
 - b) udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor,
 - c) zabezpečiť riadne plnenie služieb spojené s nájmom.

ČI. VII PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. **Nájomcovi patria najmä tieto práva:**
 - a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
 - b) právo požadovať zľavu z nájomného
2. **Základnými povinnosťami nájomcu sú:**
 - a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv,
 - d) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor alebo IHM v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
 - e) dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiaru ochranu

- f) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpis
- g) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
- h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

ČL. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať vo vlastnej réžii upratovanie spoločných priestorov, v ktorej má nájomca prenajaté nebytové priestory. Systém zamykania budovy je dohodnutý nasledovne: v čase neprítomnosti zamestnancov obecného úradu a pracovníka prevádzky Kvety za uzamknutie budovy zodpovedá nájomca prevádzky kaderníctva..
2. Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.
4. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Z účinné sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručенú momentom odmietnutia prevzatia.
5. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
6. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
7. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňa 1. januára 2014.
9. Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

V Gaboltove dňa 04. 12. 2013


.....
za nájomcu




.....
prenajímateľ