

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.2/2020

uzavretá v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení a v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Bzenov
Sídlo: Bzenov č. 38, 082 42 Bzenov
IČO: 00 326 895
konajúca osoba: Štefan Rafajlovič – starosta
bankové spojenie: SK35 0200 0000 0000 1682 0572

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Anna Bernatová
Sídlo:
Dátum narod.:
bankové spojenie:

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov

Článok 1.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Obecného úradu v Bzenove na adrese: Bzenov č. 38, v okrese Prešov, obec: Bzenov, k.ú. Bzenov, evidovanej v Katastri nehnuteľností Okresného úradu Prešov na LV č. 315. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na I poschodí budovy a to:
 - nebytové priestory o výmere 9,94 m²,
 - ostatné plochy o výmere 4,74 m²,**t.j. nebytové priestory spolu o výmere – 14,68 m².**
2. Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi vyššie uvedené priestory do užívania ako priestory používané na prevádzkovanie podnikania v oblasti kaderníctvo a holičstvo.
3. Zmena účelu nájmu je možná len na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, v podobe písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že je riadne oboznámený s technickým a právnym stavom nehnuteľnosti a predmetom nájmu a prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že nemá voči technickému a právnemu stavu nehnuteľnosti a predmetu nájmu žiadne výhrady a námietky.

5. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajaté priestory využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok 2.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú od 01.07.2020.**
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) okamžitým skončením nájmu podľa článku 2. bod 4., bod 5. tejto zmluvy.
3. V prípade výpovede z nájomného vzťahu, táto môže byť daná nájomcom i prenajímateľom aj bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ môže pristúpiť k okamžitému skončeniu nájmu v prípadoch, ak
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca je viac ako 30 dní v omeškaní s platením dojednaných splátok nájomného a úhrad za služby poskytované s nájmom,
 - c) nájomca hrubým spôsobom narušuje klud a poriadok,
 - d) nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže pristúpiť k okamžitému skončeniu nájmu v prípadoch, ak
 - a) prenajatý priestor sa stane bez zavinenia nájomcu trvale alebo dlhodobo (viac ako 30 dní) nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosť udržiavať prenajatý priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo zabezpečovať riadne plnenie služieb poskytovaných s užívaním prenajatého NP (dodávky elektriny, vody, plynu). Za hrubé porušenie sa pre tento účel považuje, ak porušovanie povinností prenajímateľa trvá viac ako 30 dní.

Článok 3.

Nájomné a jeho splatnosť

1. Nájomné za priestory uvedené v čl. 1. bod 1. tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške nebytové priestory 2,- € / 1m² , ostatné plochy 1,50 €/1 m², ročne, t.j. za celý rozsah prenajatej plochy vo výške **314,28,- € ročne** (slovom tristo štrnásť eur a dvadsaťosem centov eur ročne).

2. Nájomné je splatné mesačne vopred najneskôr do 7-eho dňa v mesiaci vo výške **26,19 €** a to vkladom alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa č. SK35 0200 0000 0000 1682 0572.
3. V cene nájmu je zahrnuté vykurovanie. Spotrebu elektrickej energie si bude uhrádzať najomca sám, a to na základe individuálneho merania vlastným elektromerom. Náklady na vodné a stočné bude najomca uhrádzať štvrťročne a odvoz komunálneho odpadu bude najomca uhrádzať prenajímateľovi ročne.

Článok 4.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
2. Štatutárny zástupca prenajímateľa alebo nimi osobitne splnomocnené osoby sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či najomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je prenajímateľ oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
3. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
4. Po ukončení zmluvného vzťahu najomca prevzaté priestory vráti prenajímateľovi protokolárne v stave, v akom ich prevzal alebo so súpisom vopred dohodnutých zmien s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 5.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca uhrádza všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor (ani jeho časť) do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje v prípade ukončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prebral na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Po ukončení nájmu je najomca povinný nahradiť prenajímateľovi škody vzniknuté mimo, alebo nad rámec obvyklého opotrebovania nehnuteľnosti.
6. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
7. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, registrácia resp. zrušenie registrácie za platiteľa DPH a pod.).

8. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.
9. Za materiálové a finančné hodnoty v prenajatých priestoroch zodpovedá sám nájomca.
10. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajíateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajíateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu a bezpečnostné predpisy v prenajatých priestoroch a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Nájomca je povinný pri vzniku havárie v objekte umožniť prístup prenajíateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrickej energie a pod.).
13. V prípade výpovede nájmu zo strany nájomcu alebo prenajíateľa, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajíateľa alebo jeho zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
14. Prenajíateľ súhlasí s umiestnením informačnej tabule nájomcu v priestoroch prenajíateľa s tým, že nájomca je povinný vopred požiadať o určenie miesta na umiestnenie informačnej tabule, ktorú si zabezpečuje na vlastné náklady.

Článok 6. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom na základe vzájomnej dohody. Zmenu zo strany nájomcu možno vykonať len na základe písomnej žiadosti nájomcu k 1. dňu nasledujúceho mesiaca po doručení žiadosti o zmenu.
3. Táto zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Ak je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné alebo sa takým stane nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, každá zo zmluvných strán obdrží 1 vyhotovenie zmluvy.
5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú

v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka alebo nájomcu, a to bez osobitného súhlasu alebo dodatku.

V Bzenove, dňa 01.07.2020

za prenajímateľa:


.....
Obec Bzenov
Štefan Rafajlovič – starosta



za nájomcu:

