

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
(Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov)

Prenajíateľ : Obec Čierny Brod
 Štatutárny zástupca : Ing. Pavel Nagy, starosta obce
 IČO: 00305880
 Bankové spojenie : VÚB, a.s. Galanta
 Číslo účtu IBAN: SK51 0200 0000 0000 1742 0132
 Osoba oprávnená jednať o obsahu zmluvy: Ing. Pavel Nagy

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:
Judita Hauková, rod. Lovasová

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nebytového priestoru (skladá sa z predajne, skladu a vedľajších priestorov) o výmere 51,59 m², v objekte DP (prevádzková budova) so súpisným číslom 4 postavená na pozemku parc. KNC č. 1/3, katastrálne územie Čierny Brod, zapísanej na LV č. 535 vedené Okresným úradom v Galante, katastrálnym odborom.
2. Prenajíateľ prenecháva do nájmu nájomcovi nebytové priestory.

II.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účely prevádzkovania kvetinárstva a darčekovej predajni.

2. Akákoľvek zmena účelu využitia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa a príslušných inštitúcií, pokiaľ je ich súhlas potrebný.

III.

Nájomné

1. Výška nájomného bola určená na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Čierny Brod č. 599/OZ/17/05/2018 zo dňa 17.05.2018 vo výške 2,52 Eur za 1 m² mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje vždy do 15. dňa príslušného mesiaca poukázať na účet prenajímateľa nájomné za mesiac vo výške 130 Eur.
3. Úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov nie sú zahrnuté v nájomnom, nakoľko si ich platí samotný nájomca.

IV.

Služby spojené s nájomom

1. Ročný preddavok na služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa považujú:
 - a) Podiel na poistení budovy
 - b) Vodné a stočné (podľa meradla)
 - c) Dodávka elektrickej energie a plynu (zvlášť meradlo)
 - d) Vykurovanie (sám)
 - e) Odvoz smetí (sám)
2. Po uplynutí kalendárneho roka, po zaplatení faktúr, týkajúcich sa služieb spojených a užívaním nebytových priestorov, vykoná prenajímateľ celkové zúčtovanie do 30.06 nasledujúceho roka s doložením dokladov.

V.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.07.2018.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ protokolárne odovzdá predmet nájmu nájomcovi pri podpise zmluvy.
3. Kľúče od predmetu nájmu prevezme nájomca pri podpise zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu uvedeného v článku I. tejto zmluvy oboznámi a prípadné závady, spôsob a termín odstránenia bude uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu. V prípade, ak v protokole o odovzdaní predmetu nájmu nebudú uvedené závady platí, že uvedené závady spôsobil nájomca a tieto budú odstránené na náklady nájomcu okrem skrytých závad.
2. Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie na základe podpísaného protokolu o odovzdaní predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu špecifikovaný v článku I. odsek 1 tejto zmluvy do podnájmu tretej osobe .
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu špecifikovaný v článku I. odsek 1 tejto zmluvy užívať tak, aby nedošlo k žiadnym škodám alebo poškodeniu predmetu nájmu. Za škodu alebo poškodenie predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety sa nepovažuje obvyklé opotrebenie predmetu nájmu.
6. Predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy bude odovzdávaný prenájomcom a prevzatý nájomcom na základe protokolu o odovzdaní predmetu nájmu, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami. V rámci protokolu o odovzdaní predmetu nájmu prenájomca odovzdá nájomcovi kľúče od predmetu nájmu. Prenajímateľ si ponechá zapečatený kľúč od predmetu nájmu pre prípad náhlejšej a nepredvídateľnej udalosti. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi prípadnú stratu kľúčov odovzdaných na základe protokolu o odovzdaní predmetu nájmu. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady výmenu zámkov a zároveň odovzdá príslušný počet kľúčov prenájomcovi.
7. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný riadne a včas hradiť nájomné spôsobom a v lehotách uvedených v článku III. tejto zmluvy.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré nie sú drobnými opravami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 11 tohto článku zmluvy a umožniť prenájomcovi vykonanie týchto opráv.

V prípade, ak nájomca nesplní povinnosť uloženú mu v tomto článku, zodpovedá za škodu, ktorá porušením povinnosti vznikla. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca si bude hradit' všetky drobné opravy do výšky 300 EUR.

10. Prenajímateľ je povinný vykonať opravy na svoje náklady, ktoré nie sú drobnými opravami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu podľa odseku 11 tohto článku zmluvy.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu a na svoje náklady vykonať drobné opravy do výšky uvedenej v ods. 9 tohto článku zmluvy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
12. V prípade náhlej a nepredvídateľnej havárie nijak nezapríčinenej konaním nájomcu, zabezpečia prenajímateľa znovu uvedenie predmetu nájmu do prevádzky schopného stavu.
13. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľom kedykoľvek počas prevádzkovej doby nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly stavu a spôsobu užívania predmetu nájmu, pričom nesmie narúšať a akýmkoľvek spôsobom zasahovať do plynulého chodu prevádzky.
14. Nájomca nie je oprávnený uskutočňovať stavebné úpravy a stavebné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov a to ani na vlastné náklady nájomcu.
15. Nájomca je povinný najneskôr do posledného dňa trvania nájomnej zmluvy, predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať v stave v akom ho prebral s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
16. Všetky povolenia a vyjadrenia príslušných orgánov, dodržiavanie, predpisov, vyhlášok, zákonov vyplývajúcich z predmetu nájmu k zabezpečeniu prevádzky si zabezpečuje nájomca (napr. vjazd osobným automobilom pred priestor, povolenia súvisiace s predmetom podnikania atď.)
17. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi, že v prípade vzniku preukázanej škody súvisiacej s nájmom uvedených priestorov túto uhradí prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa jej písomného uplatnenia prenajímateľom.
18. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky zákonom stanovené predpisy spojené s prevádzkovaním priestorov ako hygienické predpisy (ako. HCCP atď.), protipožiarnu ochranu a iné a zároveň sa zaväzuje zabezpečovať si na vlastné náklady vykonávanie deratizácie a dezinfekcie v zmysle platných zákonov.

19. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní so splátkou nájomného viac ako 7 kalendárnych dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká v prípadoch uvedených v ustanovení § 14 zákona č. 116/1990 Zb.
2. Zmluvné strany môžu zmluvný vzťah ukončiť dohodou.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná, ak nie je dohodnuté v tejto zmluve inak. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, najmä ak by v predmete nájmu vykonával činnosti v rozpore s účelom nájmu, touto zmluvou, vykonával činnosti v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi a dobrými mravmi.
5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, najmä ak:
 - a) je nájomca viac než 30 dní v omeškaní s úhradou za nájom,
 - b) bolo na majetok nájomcu uvalené exekučné alebo konkurzné konanie, alebo bolo takéto konanie zamietnuté pre nedostatok majetku.
 - c) v prípade zmeny prenajímateľa zapísaného v príslušnom katastri nehnuteľností
6. Ak je nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3,50 EUR/m² za každý deň omeškania s vypratáním. Po uplynutí lehoty 90 dní od termínu ukončenia nájmu, prenajímateľ môže zabezpečiť vypratanie predmetu nájmu a náklady s tým spojené preúčtovať nájomcovi.
7. Skončením zmluvy nezaniká povinnosť nájomcu ani prenajímateľa uhradiť finančné prostriedky resp. splniť povinnosti vyplývajúce z uplatnených zmluvných pokút, uplatnených úrokov z omeškania resp. uplatnených náhrady škody.

VIII.

Poistenie a daň z nehnuteľností

1. Nájomca si svoj majetok poisťuje sám.

IX.

Spoločné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba písomnými dodatkami po súhlase oboch zmluvných strán. Všetky dodatky budú označené poradovými číslami a podpísané osobami oprávnenými konať v mene prenajímateľov a nájomcu.
3. Písomnosti medzi stranami tejto zmluvy sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane je splnená pri doručovaní poštou, akonáhle pošta písomnosť adresátovi doručí. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť vráti ako nedoručenú z dôvodu, že adresát si písomnosť nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo odmietol prevziať alebo sa na uvedenej adrese už nezdržuje. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje deň, keď bola písomnosť vrátená druhej zmluvnej strane.
4. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v štyroch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží po dvoch rovnopisoch.
5. S uzatvorením nájomnej zmluvy súhlasilo Obecné zastupiteľstvo Obce Čierny Brod svojím uznesením č. 599/OZ/17/05/2018.
6. Zmluva je platná odo dňa jej podpísania a nadobúda účinnosť na druhý deň po jej zverejnení. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na potvrdenie toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

Obec Čierny Brod dňa 1. 7. 2018
.....
Obec Čierny Brod
zast. starostom Ing. Pavelom Nagyom
prenajímateľ

.....
Judita Hauková
nájomca

Prílohy :

- protokol o odovzdaní predmetu nájmu – príloha č. 1
- súhlas obecného zastupiteľstva – príloha č. 2