

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare) medzi:

Prenajímateľom:

Meno a Priezvisko: Obec Kendice
Adresa: Kendice 274, 082 01 Kendice
IČO: 00 327 247
DIČ: 2021225536
Zast.: Ing. Igor Kočiško, starosta
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK31 5600 0000 0004 6530 3001

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: Jozef Kočiško
Miesto podnikania: Kendice 451, 082 01 Kendice
IČO: 41 345 380
Zápis: Okresný úrad Prešov, č. živ. reg.: 750-24309
Bankové spojenie: VÚB Banka
IBAN: SK94 0200 0000 0028 6134 6256

(ďalej len „Nájomca“)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Účelom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v rámci ich vzájomného zmluvného nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností zapísaných na LV č. 942, k.ú. Kendice:
 - **pozemku** parcela registra „C“, **číslo parcely 340**, druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 557 m², Spôsob využ. p.: 16, Umiest. pozemku: 1, **v celosti** (ďalej aj ako „**Pozemok**“ v príslušnom gramatickom tvare)
 - **stavby** so súpisným číslom **274**, postavený na parcele registra „C“, číslo parcely: 340, Druh stavby: 15 – Administratívna budova, Popis stavby: Obecný úrad-administratívna budova, **v celosti** (ďalej aj ako „**Budova**“ v príslušnom gramatickom tvare),

II.

Predmet Zmluvy a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť Budovy, a to vymedzenú časť suterénu (skladové priestory) o celkovej výmere **48,00 m²**.
2. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.

III.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu, predstavuje celkovú úhrnnú sumu vo výške 20 EUR mesačne (slovom: dvadsať EUR). Toto nájomné nezahrňuje bežnú spotrebu vody, elektrickej energie a plynu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu za kalendárny mesiac bude Nájomca platiť vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý nájomné patrí, a to na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy.
3. Elektrickú energiu, plyn a vodu bude nájomca uhrádzať podľa skutočnej spotreby.

IV.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie v zmysle Zmluvy a na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať Nájomcovi riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak nevznikla takáto škoda v dôsledku zavinenia Nájomcu.

V.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu. Opakovane spôsobené nadmerné znečistenie Predmetu nájmu alebo nadmerný neporiadok v Predmete nájmu sa považuje za užívanie Predmetu nájmu v rozpore so Zmluvou podľa čl. VI ods. 3 písm. a) Zmluvy.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od zistenia havarijnej situácie alebo havarijného stavu upovedomiť o tejto skutočnosti Prenajímateľa a umožniť mu vstup do Predmetu nájmu a prístup k dôležitým zariadeniam Predmetu nájmu (k rozvodu plynu, elektriny a pod.)
4. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov o bezpečnosti práce a protipožiarnej ochrane Predmetu nájmu ako aj hygienických predpisov v zmysle § 11 vyhl. SÚB č. 21/89 Zb. a § 4,5,8 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a zaväzuje sa v každom štádiu nájmu vykonať všetky potrebné úkony a opatrenia na predchádzanie a zabránenie požiaru. Za týmto účelom je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu, inak zodpovedá za škodu vzniknutú nedodržaním uvedených právnych predpisov. Revízie elektrických zariadení si zabezpečí Prenajímateľ sám na vlastné náklady.
5. V prípade vzniku škody na Predmete nájmu je Nájomca povinný ich Prenajímateľovi uhradiť. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody na súde.
6. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných podmienok podľa Zmluvy, ako aj za účelom vykonania prípadných opráv Predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ. Presný termín vstupu Prenajímateľa do Predmetu nájmu si zmluvné strany dohodnú ad hoc písomne, telefonicky alebo priamo na mieste.

7. Prenajímateľ prehlasuje, že súhlasí aby nájomca predmet nájmu prenajal tretím osobám avšak len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a iba za účelom aký je uvedený v tejto zmluve.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí:
 - a) Dohodou zmluvných strán;
 - b) Výpoveďou, t.j. uplynutím výpovednej doby;
 - c) Odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanovením § 679 Občianskeho zákonníka;
 - d) Zánikom niektorej zo zmluvných strán,
2. Zmluvné strany sa môžu kedykoľvek dohodnúť na skončení nájmu. Dohoda o skončení nájmu musí byť písomná a musí byť podpísaná oboma zmluvnými stranami. Dohodou zmluvných strán sa nájom končí ku uvedenému v písomnej dohode. Ak takýto deň nie je v písomnej dohode uvedený, končí sa nájom dňom nasledujúcim po dni uvedenom v písomnej dohode ako deň podpisu písomnej dohody.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu najmä, ak
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomného upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa;
 - e) Bez uvedenia dôvodu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, najmä ak:
 - a) Sa preukáže, že Prenajímateľ nebol oprávnený prenechať Predmet nájmu v jeho správe do užívania, resp. spôsobom upraveným v tejto zmluve,
 - b) Dôjde k opakovanému závažnému porušeniu povinnosti Prenajímateľa, a to v rozsahu 3 krát. Za závažné porušenie povinnosti pre účely tejto Zmluvy je možné považovať povinnosti v čl. IV. tejto Zmluvy.
 - c) Bez uvedenia dôvodu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená. Výpoveď musí byť písomná a musí byť preukázateľne doručená druhej zmluvnej strane. Ak druhá zmluvná strana bez odôvodnenia odoprie prevziať písomnú výpoveď, považuje sa písomná výpoveď za doručenú a výpovedná lehota plynie od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo prevzatie výpovede druhou zmluvnou stranou odopreté.
6. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení nájmu. Ak sa nájom končí uplynutím výpovednej doby, je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu v posledný deň výpovednej doby.
7. Ak Nájomca Predmet nájmu nevyprata a neodovzdá Nájomcovi podľa čl. VI ods. 6 Zmluvy, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10 EUR za každý deň omeškania so splnením svojej povinnosti uvedenej v čl. VI ods. 6 Zmluvy, a to až do úplného vypratania a odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby v zmysle § 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník použil Prenajímateľ na uplatnenie svojich

vlastníckych práv svojpomoc. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu zmluvné strany spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, kde bude uvedený aj stav Predmetu nájmu ku dňu odovzdania a prevzatia a stav meračov energií.

8. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu pri skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu, aby Nájomca uviedol Predmet nájmu do takéhoto stavu alebo má právo tak urobiť sám na náklady Nájomcu. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa požadovať od Nájomcu náhradu škody.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy Zmluvou neupravené sa správajú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky k Zmluve môžu byť vyhotovené len písomne, a to po predchádzajúcej vzájomnej dohode zmluvných strán a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, a na znak súhlasu s ním Zmluvu slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok podpisujú.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.
5. Zmluva je platná a účinná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.