

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Vydrany**
Nám. Svätého Štefana č. 71
930 16 Vydrany
IČO: 00228788
DIČ: 2021129913
Bankové spojenie: VÚB Banka, a.s.
IBAN: SK93 0200 0000 0009 2272 2122
zastúpená: Mgr. Ladislavom Balódim, starostom obce
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Szász György**
Komenského 1214/9
929 01 Dunajská Streda
(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavba so súpisným číslom 299 na parc. č. 401/1, vedenej na Okresnom úrade Dunajská Streda, Katastrálny odbor na LV č. 608 pre katastrálne územie Vydrany .
2. Pozemok, na ktorom leží stavba, je vedený na Okresnom úrade Dunajská Streda, Katastrálny odbor na LV č. 135 pre k.ú. Vydrany, avšak netvorí predmet tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nehnuteľnosť špecifikovanú v bode 1. tohto článku v nasledovnom rozsahu:
 - priestory na skladovanie o výmere 72 m²

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v Čl. I., bod 3 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájomný pomer začína dňom 18.10.2017
3. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. IV. Nájomné

1. Nájomné je určené na základe Dodatku č.5 k VZN obce Vydrany č. 5/2012 o miestnych poplatkoch. Sadzba poplatku za prenájom skladovacieho priestoru je 1,50 €/ m²/ mesiac. Celkové nájomné bude vo výške 108,- € / mesiac.
V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ktoré budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhrádza dodávateľom.
2. Nájomné je splatné mesačne a to vždy do 10. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa bez doručenia faktúry v sume 108,- Eur . Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa. Prvá splátka nájomného je splatná pri podpise nájomnej zmluvy.
3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do dňa zaplattenia. Úroky z omeškania sa riadia príslušnými ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. V prípade omeškania s platením nájomného viac ako 10 dní po jeho splatnosti prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.

Čl. V. Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Náklady za všetky služby spojené s nájmom nebytového priestoru znáša nájomca (odber elektrickej energie, vodné a stočné, plyn ako i prípadné iné služby spojené s nájmom nebytového priestoru).
Nakoľko ich spotreba nie je merateľná osobitne, je prenajímateľ povinný alikvotne rozúčtovať odber služieb v zmysle vlastnej faktúry vystavenej dodávateľmi služieb.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi preddavky na služby spojené s nájmom v sume 80,00 Eur za každý kalendárny mesiac trvania nájomného pomeru. Na základe tejto skutočnosti mesačná platba nájomného a mesačná platba zálohy (preddavku na služby) spolu budú činiť 188,- Eur. Preddavok na služby je splatný s nájomným.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr do 15. dní od obdržania vyúčtovania od dodávateľa služby vykoná s nájomcom vyúčtovanie služieb podľa skutočného odberu. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, nájomca sa zaväzuje tento prenájomcovi uhradiť bez omeškania. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je prenájomca povinný tento nájomcovi vrátiť.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Práva a povinnosti prenájomcu:

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 3 tejto Zmluvy v dojednaný deň v stave, akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby prenajaté priestory nájomca označil svojim obchodným menom.
3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, je oprávnená kedykoľvek, nie však v nevhodnom čase, vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, ako aj dodržiavania podmienok dojednaných v tejto zmluve v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby.

B. Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca je povinný hradiť všetky náklady služieb, ktoré sú spojené s užívaním predmetu nájmu (odber elektrickej energie, vodné a stočné, odber plynu, odvoz komunálneho odpadu).
2. Nájomca sa zaväzuje nehnuteľnosť neprenechať do nájmu (podnájmu) tretej osobe.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia.
4. Na požiadanie prenájomcu mu umožní vstup do prenajatého nebytového priestoru za účelom kontroly, najmä či nájomca využíva nehnuteľnosť na účel, ktorý bol dohodnutý v tejto zmluve.
5. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecno-záväzné právne normy týkajúce sa hygienických predpisov, predpisov bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci a požiarnych predpisov.
6. Nájomca voči kontrolným orgánom (IBP, PO, SOI, orgány hygieny, životného prostredia, odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa, atď.) vystupuje vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
7. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade s jeho určením a účelom.
8. Nájomca znáša náklady drobných opráv a bežné udržiavacie opravy. Pre vymedzenie charakteru drobných opráv sa použijú primerane ustanovenia právneho predpisu upravujúce tento pojem v oblasti bytového hospodárstva. V prípade poškodenia, ktoré si nájomca privodil neopatrným zaobchádzaním s vecou, vadu, resp. poškodenie je povinný odstrániť na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný nahradiť prenájomcovi spôsobenú škodu za podmienok stanovených Občianskym zákonníkom.
10. Nájomca je povinný odstrániť bez odkladu vadu, z ktorých hrozí škoda, alebo iná ujma, pokiaľ vec neznesie odklad.

11. Nájomca zodpovedá za udržanie prevádzkyschopného stavu predmetu nájmu z hľadiska všeobecne záväzných noriem, STN, predpisov BOZP a PO.
12. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi zmeny v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
13. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
14. Poistenie zásob, tovaru a ostatného materiálu je vecou nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na týchto veciach.
15. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
17. Po zániku nájomného pomeru je nájomca povinný nebytový priestor vypratať a prenajímateľovi ho odovzdať v stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII. Zmluvné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predaja nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I., bod 3 tejto Zmluvy bude mať nájomca predkupné právo.
2. O predkupnom práve platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o predkupnom práve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca stane výlučným vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti a bude mať záujem túto nehnuteľnosť predať, potom v súlade s Občianskym zákonníkom o práve spätnej kúpy prenajímateľ bude mať predkupné právo k nehnuteľnosti a nájomca je povinný ponúknuť ju prenajímateľovi.

Čl. VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká výpoveďou nájomného pomeru, dohodou, alebo odstúpením prenajímateľa od zmluvy.
2. Nájomný pomer môžu zmluvné strany vypovedať písomne iba z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov dvojmesačnou výpoveďou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
3. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo preddavok (zálohu) za služby spojené s nájmom nebytového priestoru v plnom rozsahu do 10 dní po ich splatnosti.

4. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť aj vtedy, ak nájomca nehnuteľnosť užíva v rozpore s jej určením, alebo dohodnutými podmienkami, hoci bol na to písomne upozornený, alebo hrubo porušuje svoje povinnosti zakotvené v zmluve.
5. Odstúpenie je účinné doručením písomného oznámenia a odstúpení. Nájomný pomer zaniká dňom doručenia oznámenia.
6. Prenajímateľovi vzniká nárok na nájomné aj počas výpovednej lehoty, a to až do doby definitívneho vyprázdnenia (vypratania) nehnuteľnosti a jej riadneho odovzdania. Právo na zmluvnú pokutu tým nie je dotknuté.
7. Pri zániku nájomného pomeru dohodou, alebo výpoveďou je nájomca povinný nebytový priestor vypratať ku dňu zániku nájomného pomeru.
8. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný nebytový priestor vypratať do 5 dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy.

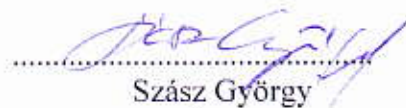
Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, a ustanoveniami zákona č. 116/1999 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva pre obe zmluvné strany.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Vydranoch, dňa 18.10.2017



Mgr. Ladislav Balódi
starosta obce Vydrany
prenajímateľ



Szász György
nájomca