

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení medzi:

Prenajímateľ: **Obec Košická Belá**

so sídlom: 044 65, Košická Belá 54
zastúpený: Ing. Jozef Petkač, starosta
IČO: 00324345
DIČ: 2021244786
Bankové spojenie: OTP banka pobočka Košice
Číslo účtu: 4350072 600/3100

na strane jednej (*d'alej ako prenajímateľ*)

a

Nájomcom: **Anna Hromá**

bytom:
Narodená:
Rodné číslo:
Č. OP:
Bankové spojenie
Číslo účtu:

na strane jednej (*d'alej ako nájomca*)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím obmedzená.

Článok 1 **Predmet a účel nájmu**

(1) Výlučným vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v katastri nehnuteľnosti kat. územia Košická Belá katastrálnym odborom Okresného úradu Košice - okolie na LV č. 1400 ako:
■ dom na parcele KN -E č. 408 súp. č. 65,
je Obec Košická Belá.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory situované v Košickej Belej č. 65 :

v celkovej výmere spolu 33,60 m².

(5) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmetné priestory za účelom – sklad nábytku

Článok 2 Čas trvania nájmu

(1) Nájomná zmluva je uzavretá na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa 1.3.2014

Článok 3 Úhrada nájomného a služieb

(1) Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky nájomného dohodou vo výške 1200,00.€ bez DPH za 33,60 m² ročne.

a) výmera jednotlivých prenajatých priestorov:

<i>Miestnosť</i>	<i>Poschodie</i>	<i>Plocha m²</i>
č. 6	prízemie	27,00
č. 8	prízemie	5,60

b) Nájomca prehlasuje, že nie je platcom DPH.

(2) Ročné nájomné spolu 1200,00 € bez DPH je splatné v dvanástich mesačných splátkach, t. j. po 100,00 € bez DPH. Nájomné je splatné alebo do pokladne prenajímateľa, vždy k 25. dňu príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje, na základe tejto zmluvy.

(3) Prenajímateľ je oprávnený upravovať dohodnuté nájomné ročne, a to o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava sa uskutoční v prípade, že ročná miera inflácie presiahne hodnotu 3 %. Nájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas. Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti s pohybom trhových cien obvyklých v čase a mieste za prenájom obdobných nebytových priestorov sa môže prehodnocovať výška nájomného raz ročne a to vždy k 1. decembru kalendárneho roka s tým, že v prípade rastu trhovej ceny bude nájomné upravené s účinnosťou od 1.januára nasledujúceho roka formou dodatku k tejto zmluve. V prípade nesúhlasu nájomcu s úpravou nájmu, a nepodpísaniu dodatku končí nájom ku dňu 31.12. kalendárneho roka.

(4) Prenajímateľ poskytne nájomcovi aj služby súvisiace s užívaním nebytových priestorov, a to:

- dodávku elektrickej energie,
- dodávku vody, stočné,

Tieto služby sú zahrnuté v cene nájmu

(5) Prvé nájomné za marec 2014 podľa tejto zmluvy vo výške 100,00 € bez DPH je splatné pri podpise tejto zmluvy. V prípade, že nájomca nezaplatí prvé nájomné, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť a túto skutočnosť nájomcovi oznámi v lehote do 5 dní odo dňa splatnosti.

(6) V prípade omeškania s úhradou nájomného a služieb súhlasí nájomca s úrokom z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

(7) V prípade omeškania s platením nájomného podľa čl. 3 ods. 2 tejto zmluvy, alebo úhrad za služby po dobu dlhšiu ako 1 mesiac môže prenajímateľ vypovedať túto zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.

Článok 4 Práva a povinnosti zmluvných strán

(1) Prenajíateľ je povinný najmä:

- a) ku dňu účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou, v stave spôsobilom na dohovorené, príp. obvyklé užívanie
- b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy
- c) umožniť nájomcovi užívať prenajaté nebytové priestory v súlade s touto zmluvou
- d) poskytovať nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy
- e) na vlastné náklady zabezpečovať riadne poskytovanie služieb, spojených s užívaním predmetu nájmu
- f) povinný zabezpečiť protipožiarnu ochranu - požiarnu charakteristiku objektu, evakuačný plán a po pracovnej dobe likvidáciu prípadného požiaru (nie je však povinný kontrolovať zabezpečenie protipožiarnej ochrany v prenajatých uzavretých priestoroch)

(2) Nájomca je povinný najmä:

- b) prevziať od prenajíateľa predmet nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy
- c) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou
- d) riadne platiť nájomné v termínoch dohodnutých v tejto zmluve
- f) zdržať sa zásahov do práv prenajíateľa nad rámec dohodnutý v tejto zmluve
- g) robiť bežnú údržbu a opravy na vlastné náklady, potreby údržby nad tento rámec je povinný okamžite hlásiť prenajíateľovi a umožniť prenajíateľovi ich vykonanie. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie veľkých škôd. V opačnom prípade zodpovedá za škodu.
- h) udržiavať čistotu a poriadok v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu a vonkajších priestorov bezprostredne susediacich s predmetom nájmu, vrátane ich zimnej údržby, t.j. odstraňovanie snehu a ľadu.
- i) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie do nebytových priestorov pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Prenajíateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli.
- j) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia prenajatých priestorov predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu
- k) umožniť prenajíateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov, za účelom kontroly spôsobu užívania
- l) zodpovedá prenajíateľovi za škody, ktoré spôsobí v prenajatých priestoroch, príp. aj za škody spôsobené na susedných priestoroch alebo objektoch
- m) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch tak, aby nedošlo k ich poškodeniu
- n) pri ukončení nájmu vypratať nebytové priestory a odovzdať ich prenajíateľovi v takom stave ako ich prevzal s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a s novou hygienickou maľbou
- p) je oprávnený užívať predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve nie je oprávnený prenajať predmet nájmu tretím osobám
- q) zabezpečiť svoju prevádzku a jej vybavenie tak, aby najvyššie hodnoty ekvivalentných hladín a maximálnych hladín A hluku neprekročili hodnotu dB 40 a 40b v denných hodinách, a hodnotu dB 30 a 30b v nočných hodinách, za podmienok stanovených v nariadení vlády Slovenskej republiky č. 40/2002 Z.z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciou. Nedodržanie

tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy a konanie v rozpore s dobrými mravmi a je dôvodom na ukončenie zmluvného vzťahu podľa článku 5 ods. (3) tejto zmluvy.

Článok 5 **Skončenie nájmu**

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že tak prenajímateľ ako aj nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať podľa ust. § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, t. j. aj bez uvedenia dôvodu.

(2) Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

(3) V prípadoch, že prenajímateľ vypovie zmluvu pretože:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného, alebo úhradou platieb za služby poskytované v súvislosti s nájmom,
- c) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, jej odstránení, čo bráni užívať nebytové priestory,
- d) nájomca sa dopustí hrubého porušenia zmluvy o nájme nebytových priestorov, alebo konania v rozpore s dobrými mravmi,

je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

(4) V prípadoch, že nájomca vypovie zmluvu, pretože:

a) predmet nájmu sa bez jeho zavinenia stal nespôsobilý na užívanie podľa tejto zmluvy je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

(5) V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 30 dní je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa jej doručenia nájomcovi. Doručuje sa na adresu: Košická Belá 65,044 65. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi. V prípade, že odstúpenie od zmluvy nie je možné nájomcovi doručiť na adresu sídla uvedenú v obchodnom alebo obdobnom registri, resp. adresu uvedenú v tejto zmluve ak sa líši od predošlých, považuje sa za doručenie po treťom dni od jej uloženia na pošte a všetky následky znáša nájomca. Rovnaké právne následky má aj odmietnutie prevzatia výzvy, výpovede, odstúpenia, alebo inej písomnosti súvisiacej s nájmom podľa tejto zmluvy resp. ich nevyzdvihnutie v úložnej lehote na pošte. Opätovné doručenie výzvy, výpovede, odstúpenia a pod. sa nevyžaduje. Nájomca je povinný dovtedy užívané nebytové priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi do 24 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má prenajímateľ právo tieto priestory uzavrieť, vypratať na náklady nájomcu a jeho škodu. Prenajímateľ v takomto prípade nezodpovedá za prípadné škody, ktoré vzniknú nájomcovi jeho nečinnosťou v uvedených súvislostiach. Prenajímateľ je oprávnený takto uvoľnené nebytové priestory dať do nájmu novému nájomcovi.

(6) Prenajímateľ má právo v prípade, že mu hrozí škoda spôsobená činnosťou, alebo opomenutím nájomcu zakročiť spôsobom primeraným. Nájomca dáva prenajímateľovi svoj predchádzajúci súhlas, aby v prípade, že nevyprace a neodovzdá mu nebytové priestory najneskôr k poslednému dňu trvania nájmu tieto priestory vypratal na náklady a škodu nájomcu.

Článok 6 Všeobecné a záverečné ustanovenia

(1) Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy:

⇒ nebude uskutočňovať aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores, v rozpore s občianskou morálkou a etikou,

⇒ zdržať sa všetkého čo by mohlo znevážiť, alebo poškodiť dobré meno prenajímateľa

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných dodatkov.

(3) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskym zákonníkom.

(4) Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach a každá zo zmluvných strán obdrží po podpise jedno vyhotovenie.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, je vyjadrením ich vôle, zmluvu uzavreli dobrovoľne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ani v tiesni a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

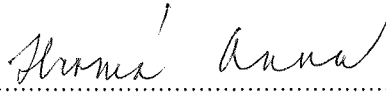
V Košickej Belej dňa 28.02.2014

Obec Košická Belá

Anna Hromá



.....
Ing. Jozef Petkač
starosta



.....
Anna Hromá

