

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obec Veľké Dvorníky
Sídlo: 929 01 Veľké Dvorníky, Hlavná ulica 190/16
IČO: 00305375
DIČ: 2021129957
Štatutárny zástupca: Ján Ťrögi PhDr., starosta

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno, priezvisko: Štefan Tóth

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom prevádzkovej budovy s hľadiskom so súpisným číslom 2 na parcele č. 336/70 zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m² a vednej na LV č. 884 v kat. úz. Veľké Dvorníky a nachádzajúcej sa v areáli futbalového ihriska obci Veľké Dvorníky.
2. Prenajímateľ prenájma nájomcovi nebytové priestory v celkovej rozlohe 8,7 m² ktoré sú situované na poschodí prevádzkovej budovy s hľadiskom identifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
3. Prenajímateľ prenájma nájomcovi Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako skladové priestory.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na účel skladovania a zároveň sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy.

II. Doba nájmu a nájomné

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2019 do 31.12.2019.
2. Nájomné ohľadne celého Predmetu nájmu bolo dohodnuté zmluvnými stranami vo výške **30,- €** (slovom: tridsať eur) mesačne.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné v hotovosti do pokladne obce mesačne dopredu do 5.dňa toho ktorého mesiaca aj bez fakturácie prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že od 2. roku trvania nájomného vzťahu je oprávnený prenajímateľ jednostranne zvýšiť nájomné o mieru inflácie vykázaného Štatistickým úradom SR k 31.decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.
5. Dohodnuté nájomné zahŕňa v sebe aj cenu spotrebovanej vody a elektrickej energie, a poplatok za odvoz komunálneho odpadu.
6. V prípade omeškania s úhradou platieb je nájomca povinný zaplatiť zákonné úroky z omeškania stanovené Občianskym zákonníkom a vykonávacími právnymi normami.
7. Ak nájomca je v omeškaní s peňažnými platbami prenajímateľ má nárok aj na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 5,- € (slovom: päť eur) za každý deň omeškania až do jej zaplatenia.

III. Technický stav a úpravy Predmetu nájmu

1. Nájomca potvrdzuje, že Predmet nájmu je úplne spôsobilý na dohodnutý účel užívania a nemá také vady, ktoré by bránili v jeho užívaní na dohodnutý účel.
2. Opravy a úpravy účelovej povahy, drobné opravy a náklady bežnej údržby Predmetu nájmu znáša nájomca. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, náklady ktorých v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 166,- € bez DPH ako aj drobné opravy, ktoré sú uvedené v Prílohe č.1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. bez ohľadu na cenu opravy.
3. Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak, nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy a úpravy účelovej povahy, ani vtedy, ak by sa tým zvýšila hodnota Predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť také vady, z ktorých hrozí bezprostredná škoda alebo iná ujma, pokiaľ vec neznesie odklad.
6. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa a zároveň bez zabezpečenia potrebných úradných povolení, nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy vrátane dokončovacích stavebných prác. Nájomca pred zahájením prác je povinný predložiť prenajímateľovi spolu s písomnou žiadosťou aj podrobný popis navrhovaných prác a úprav. Po skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, nájomcovi nevzniká právo na úhradu vynaložených investícií, ani keby tým došlo k navýšeniu hodnoty Predmetu nájmu.
7. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu pôsobenú nájomcovi zo strany tretích osôb poškodením alebo odcudzením vecí umiestnených v Predmete nájmu

IV. Podmienky užívania Predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel a Predmet nájmu chrániť pred poškodením a zničením.
2. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený Predmet nájmu dať do podnájmu, vypožičať, zaťažiť, založiť Predmet nájmu.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho žiadosť vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly, aby sa presvedčil, či nájomca Predmet nájmu využíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.

V. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že vady a poškodenia ktoré vzniknú na Predmete nájmu jeho zavinením, zavinením alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu, odstráni na vlastné náklady.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za škody na majetku vnesenom nájomcom do Predmetu prenajímateľ nezodpovedá.
3. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia, ktoré vymedzujú všeobecne záväzné právne normy a platné technické normy na zabránenie vzniku požiaru, alebo inej havárie.
4. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa Predmete nájmu ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať aj od osôb združujúcich sa v predmete nájmu s vedomím nájomcu.

VI. Zánik nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a. dohodou zmluvných strán
 - b. výpoveďou
 - c. odstúpením.
2. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnený túto zmluvu vypovedať pri jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho od doručenia písomnej výpovede.
3. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
 - a. nájomca sa dostane do viac ako 30 dňového omeškania s uhradením svojich záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - b. nájomca opakovane poruší svoje povinnosti uvedené v článku IV. tejto zmluvy.
4. Odstúpením zmluva zaniká dňom doručenia písomného dokumentu o odstúpení, pričom záväzky vyplývajúce so zmluvy zostanú v platnosti.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku nájomného vzťahu nájomca nemá nárok na vrátenie už zaplateného nájomného ani jeho alikvotnej časti.

VII. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca prevzal predmet nájmu od prenajímateľ už pred uzatvorením tejto zmluvy, ktorú skutočnosť potvrdzujú zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný najneskôr do troch (3) kalendárnych dní odo dňa zániku nájomného vzťahu Predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, schopnom na ďalšie užívanie.
3. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s vypratáním a odovzdaním Predmetu nájmu je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € (päťdesiat eur) za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknuté.
4. Nájomca pre ten prípad, že do 3 kalendárnych dní odo dňa zániku nájomného vzťahu dobrovoľne nevyprata a neodovzdá Predmet nájmu, podpísaním tejto zmluvy dáva výslovný a neodvolateľný súhlas prenajímateľovi, aby tento bez ďalšieho svojpomocne vypratával Predmet nájmu a aby za týmto účelom:
 - a. otvoril Predmet nájmu,
 - b. hnutelnosti nachádzajúce sa v Predmete nájmu umiestnil vo verejnom sklade alebo vo vlastných skladových priestoroch na náklady nájomcu,
 - c. hnutelnosti nachádzajúce sa v Predmete nájmu podliehajúce rýchlej kaze likvidoval,
 - d. vymenil zámok na Predmete nájmu na náklady nájomcu.
5. Otvorenie Predmetu nájmu sa realizuje za prítomnosti povereného zástupcu prenajímateľa a dvoch ďalších osoby. Priebeh zásahu, stav Predmetu nájmu, zoznam a stav hnutelností nachádzajúcich sa v Predmete nájmu sa uvádzajú v písomnej zápisnici, ktorú podpíšu všetci prítomní.
6. Prenajímateľ je povinný do 3 dní písomne upovedomiť nájomcu o mieste uloženia vecí, ktoré nájomca je povinný do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia prevziať. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s prevzatím uskladnených vecí, nájomca má nárok na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € (slovom: desať eur) za každý deň omeškania. Zmluvnou pokutou nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
7. Nájomca v prípade vypratania Predmetu nájmu nájomcom v súlade s týmto článkom zmluvy sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- € (dvesto eur).
8. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu pôsobenú nájomcovi v súvislosti s vypratáním Predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ ohľadne obdobia od 4. dňa po zániku nájomného vzťahu až do odovzdania alebo vypratania Predmetu nájmu má nárok na obdobné finančné plnenie zo strany nájomcu ako keby nájomný pomer trval, a to z titulu bezdôvodného obohatenia, výška ktorého sa rovná výške nájomného dohodnutého v tejto zmluve. Právo na zmluvnú pokutu za omeškanie pri vypratání predmetu nájmu tým nie je dotknuté.

VIII. Doručovanie písomností

1. Písomnosti (faktúry, výzvy, upomienky, upozornenia a pod.) sa nájomcovi doručujú prostredníctvom poštového prepravcu.
2. Písomnosti sa doručujú prednostne na adresu trvalého pobytu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto. V prípade, ak nájomca na uvedenej adrese neprevezme zásielku, táto sa považuje za doručení tretím dňom odo dňa jej podania na poštovú prepravu.

IX. Osobitné dojednania

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré neupravuje táto zmluva riadia sa primerane príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prevádzkovým poriadkom a ostatnými organizačnými predpismi, ktoré je nájomca povinný rešpektovať a ktoré sú verejne prístupné na úradnej tabuli alebo na web stránke prenajímateľa.
2. Nájomca berie na vedomie zákonné záložné právo prenajímateľa vyplývajúci z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.

X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb.

v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.

4. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení prevezmú zmluvné strany.
5. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Vo Veľkých Dvorníkoch, dňa 18.12.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Veľké Dvorníky
PhDr. Ján Ürögi, starosta

.....
Štefan Tóth