

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 1/2017

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

- Prenajíateľ:** Obec Vlčany
Za subjekt koná: Ing. Gyula Iván, starosta obce
Zast.: Ing. František Ondrušek, zástupca starostu obce
Sídlo: Obecný úrad 925 84 Vlčany č. 944
IČO: 00306312
Bankové spojenie: VÚB, a.s., URP Šaľa
IBAN: SK42 0200 0000 0000 1992 8132
- Nájomca:** Veronika Komlósiová
IČO: ·
Trvale bytom: Vlčany č.
Zápis v Živnostenskom registri pri Okresnom úrade Šaľa č.

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Šaľa - katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2236 pre kat. úz. Vlčany ako Butikové centrum so súpisným číslom 1417, postavené na parc. č. 671/2 a č. 671/3.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru o výmere 19,38 m² v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“). Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi nájomné v súlade s touto zmluvou.

Článok III. ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu sa prenájma na účely zriadenia a prevádzkovania skladového priestoru v súlade so živnostenským listom nájomcu.
2. Pokiaľ na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 1 tohto článku sa vyžaduje akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy, nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné povolenia na vlastné náklady a zodpovednosť.
3. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.

Článok IV. DOBA NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú, a to od 23.01.2017 do 31.12.2017.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v prvý deň doby nájmu, pričom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok V. NÁJOMNÉ

1. Nájomné je stanovené na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 3/OZ-15/II/11 zo dňa 27.01.1995, a to vo výške 21,57 € ročne za 1 m² nebytového priestoru, t. j. v celkovej výške 418,- € ročne, slovom: štyristoosemnaásť eur (19,38 m² x 21,57 €). Výška mesačného nájomného za predmet nájmu je 34,83 €.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. V súvislosti s nájomom budú nájomcovi poskytované nasledovné plnenia, za ktoré nájomca bude uhrádzať zálohové platby v celkovej výške 20,- € mesačne, z toho:

plyn:	15,- EUR/mesiac
stočné:	5,- EUR/mesiac
3. Nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné vždy do 20. dňa mesiaca vopred, a to buď v hotovosti do pokladne obce alebo na bankový účet prenajímateľa. Nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za obdobie od 23.1.2017 do 28.02.2017, t. j. nájomné vo výške 45,13 € a zálohové platby vo výške 25,80 € sú splatné v deň podpisu tejto zmluvy.
4. Nájomné a zálohové platby sa považujú za zaplatené prevzatím hotovosti povereným zamestnancom obce alebo pripísaním príslušnej čiastky na bankový účet prenajímateľa.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny/zrušenia uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 3/OZ-15/II/11 zo dňa 27.01.1995, to v súlade s novoprijatým uznesením. Zmena musí byť vykonaná vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady prípadnej škody v plnej výške.
7. Vyúčtovanie mesačných záloh za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa skutočných nákladov nájomcu vykoná prenajímateľ raz ročne, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho kalendárneho roka. Skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu budú určené nasledovným spôsobom:
 - a) Vyúčtovanie plynu za predmet nájmu sa vykoná podľa spotreby zistenej odpočtom podružného meradla.
 - b) Stočné prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočnej spotreby vody nájomcom, a to v pomere množstva spotrebovanej vody nájomcom k množstvu spotrebovanej vody všetkými nájomcami nebytových priestorov nachádzajúcich sa v butikovom

centre. Na tento účel sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi odpočet svojho vodovodného meradla nachádzajúceho sa v nebytovom priestore.

8. Prípadné preplatky a nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné v lehote 20 dní od vystavenia vyúčtovacej faktúry prenajímateľom. Nájomca má právo požadovať predloženie vyúčtovania a podkladov, z ktorých vyúčtovanie vychádza.
9. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť dohodnutú výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade zvýšenia cien energií a cien služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, a to v pomere, v akom došlo v príslušnom období k zvýšeniu cien. Zmluvné strany sa dohodli, že výška zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude prehodnocovať každoročne vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka.

Článok VI. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Nájomca na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, ako aj za účelom náhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu alebo nákladov spojených s porušením povinností nájomcu podľa čl. VII tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 104,50 EUR, ktorá zodpovedá výške trojmesačného nájomného, a to v hotovosti v deň podpisu tejto zmluvy.
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. V. a čl. VII tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu, resp. ich časť uhradené z finančnej zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Nájomca je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, pričom prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi aktuálnu výšku zloženej zábezpeky do 10 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ oprávnený zadržať a čerpať peňažné prostriedky zo zloženej zábezpeky, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu alebo prenajímateľ má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom čerpania.
5. Po skončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe bodu 2. a 4. tohto článku.

Článok VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,

- b) umožniť nájomcovi nerušené užívanie nebytového priestoru, a to počas celej doby nájmu,
- c) prevziať nebytový priestor od nájomcu po skončení nájmu.

2. Nájomca je povinný:

- a) užívať nebytový priestor výlučne na dohodnutý účel, primerane jeho povahe a určeniu,
 - b) umožniť prenajímateľovi prístup k nebytovému priestoru za účelom kontroly, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom, ako aj za účelom obhliadky príslušenstva nebytového priestoru, ako sú najmä, nie však výlučne, plynové a elektrické spotrebiče, ističe a merače, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod. a za týmto účelom sa nájomca zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do nebytového priestoru, pričom ak nájomca túto povinnosť poruší, zodpovedá za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne,
 - c) platiť riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - d) udržiavať poriadok a čistotu v nebytovom priestore a jeho okolí,
 - e) zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru a náklady spojené s bežnou údržbou nebytového priestoru, pričom drobnými opravami a obvyklými udržiavacími nákladmi sa rozumejú náklady podľa § 5 a § 6 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. zák.,
 - f) oznámiť písomne bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - g) bez zbytočného odkladu odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo spôsobili osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavali v nebytovom priestore - ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - h) uhradiť náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytovom priestore,
 - i) starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda, pričom v prípade vzniku akejkoľvek škody na nebytovom priestore túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi,
 - j) plniť a dodržiavať povinnosti ustanovené zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj inými platnými právnymi predpismi o ochrane majetku a zdravia a je zodpovedný za prípadné škody, ktoré vzniknú jeho zavinením.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom nebytového priestoru a v takom stave ho preberá.
4. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nebytového priestoru. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v nebytovom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby nebytového priestoru, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v zimnom období, keď sa predmet nájmu nebude centrálné vykurovať, zabezpečí pravidelnú kontrolu nebytového priestoru, ako aj to, aby teplota interiéru neklesla pod + 5 °C. V prípade nedodržania týchto povinností je nájomca

povinný na vlastné náklady odstrániť akékoľvek škody, ktoré vzniknú na ústrednom kúrení a zdravotnej technike.

Článok VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zrušiť túto zmluvu možno písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Výpoveď musí byť urobená v písomnej forme a doručená druhej zmluvnej strane do vlastných rúk na adresu uvedenú v čl. I tejto zmluvy poštou alebo osobne.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručení sa považuje aj zásielka, ktorá bola príslušnou zmluvnou stranou odmietnutá alebo nebola vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky; za deň doručenia sa bude považovať v týchto prípadoch deň odmietnutia zásielky alebo posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte.
5. Pri skončení nájmu je nájomca povinný nehnuteľnosti vypratať do 24:00 hod. posledného dňa trvania nájomného vzťahu. Nájomca je zároveň povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho prevzal.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri skončení nájmu.
7. Zmluvné strany majú právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak dôjde k zmene/zrušeniu uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 3/OZ-15/II/11 zo dňa 27.01.1995 a nájomca nebude súhlasiť s novou výškou nájomného.

Článok IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Vlčany v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
2. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle § 5a zákona o slobode informácií a súhlasí s jej zverejnením na webovom sídle obce Vlčany.
4. Túto zmluvu je možné zmeniť a doplniť len písomnou dohodou zmluvných strán.

5. Práva a povinnosti výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami § 663 a nasl. Obč. zák. (zák. č. 40/1964 Zb.) o nájomnej zmluve a všeobecnými ustanoveniami o obchodných záväzkoch v zmysle § 261 a nasl. Obch. zák. (zák. č. 513/1991 Zb.).
6. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné neplatné ustanovenie bezodkladne nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadné nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Vo Vlčanoch, dňa 23.01.2017

Prenajíateľ:



Nájomca:

Za Obec Vlčany:
Ing. František Ondrušek
poverený zástupca starostu obce

Veronika Komlósiová