

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Jaslovské Bohunice
V zastúpení: Božena Krajčovičová, starostka
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Trnava
Číslo účtu: 1115831001/5600
IČO: 312614
DIČ: 2021133796
(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: Ivan Zemančík
trvale bytom: Kostolná 271, Zubrohlava
[REDACTED]
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]
IČO: 41964314

(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory, o výmere 23,2 m², nachádzajúce sa na prízemí budovy Zdravotné stredisko a hospodársky pavilón, Sídlisko č. 337/15, parc. č. 258/10, zapísané na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor, okres Trnava LV č. 900 v obci Jaslovské Bohunice, k.ú. Bohunice, ktorých je prenajíateľ výlučným vlastníkom.
2. Prenajíateľ zabezpečí nájomcovi dodávku tepla, vody, elektrickej energie, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a likvidáciu splaškových vôd.

III. Účel nájmu

1. Nebytové priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na: prevádzkovanie živnosti podľa živnostenského oprávnenia – obchod so syrovými výrobkami, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Predmet zmluvy podľa čl. II nie je nájomca oprávnený dať do ďalšieho podnájmu.

IV. Cena nájmu

1. Nájomca je povinný od 1.1.2014 uhrádzať ročné nájomné vo výške 21 eur/m², t.j. celkom 487,20 eur ročne, v zmysle Uznesenia obecného zastupiteľstva obce č. VI/515 z 18.11.2013.
2. Nájomca je povinný tiež uhrádzať poplatky za služby súvisiace s nájomom nebytových priestorov behom prevádzky, a to za dodávku:
 - elektrickej energie – zálohovo 10,00 eur/mesiac,
 - pitnej vody a odvádzanie splaškových vôd – zálohovo 1,65 eur/mesiac,
 - odvoz a likvidáciu odpadu - paušálne 1,65 eur/mesiac,
 - dodávku tepla a teplej vody – zálohovo 8,00 eur/mesiac,
 - upratovanie spoločných priestorov – paušálne 3,31 eur/mesiac
3. Poplatky za služby uvedené v ods. 2 platené nájomcom ako zálohové platby budú prenajímateľom zúčtované podľa skutočných nákladov po ukončení roka, najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka nasledovne:
 - elektrická energia, vyúčtovacia faktúra bude podľa skutočne odobratého množstva elektrickej energie nameranej podružným elektromerom a podľa skutočne fakturovanej ceny za elektrickú energiu dodávateľom za príslušný kalendárny rok
 - pitná voda a odvádzanie splaškových vôd – v zmysle vyhlášky č. 397/2003 Z.z. v platnom znení,
 - teplo a teplá voda podľa skutočných nákladov pre násobené koeficientom prenájatej plochy k celkovej ploche
4. Nájomca je povinný nájomné a poplatky súvisiace s nájomom uhrádzať vopred štvrťročne na základe fakturácie prenajímateľa so splatnosťou faktúry 15 dní.
5. V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájomom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. §3 NV SR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

V. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluva o prenájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.1.2014.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu okamžite, ak:
 - nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,

- nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva nebytový priestor v rozpore s dobrými mravmi, najmä svojou činnosťou porušuje pokoj a poriadok,
 - stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - nájomca porušuje svoje povinnosti uvedené v čl. VII tejto zmluvy aj napriek písomnej výzve
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie vypratáním a vymaľovaním.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ

- je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie dohodnuté v tejto zmluve a zabezpečovať riadne plnenie povinností, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
- je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť opravy predmetu prenájmu za minimálnych obmedzení užívacích práv nájomcu v nutnom rozsahu,
- je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov nájomcu za účelom vykonania kontrol a opráv,

VII. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca

- je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
- je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá v celom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla,
- všetky zmeny, stavebné práce a iné úpravy je oprávnený vykonávať iba s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov pre prípad týchto zmien a úprav je nájomca oprávnený požadovať iba v prípade, ak sa na tom s prenajímateľom písomne dohodol. Okolnosti týkajúce sa rozsahu a charakteru stavebných úprav, ako aj okolnosti vzájomného započítania nákladov a nájomného budú upravené dodatkom k tejto zmluve
- je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nehnuteľnosti. V prípade, že opravy a úpravy presiahnu nevyhnutne nutný čas, resp. predmet prenájmu môže byť užívaný obmedzene z iných dôvodov ako je oprava a udržiavanie nehnuteľnosti, má nájomca nárok na zľavu nájomného v rozsahu primeranom obmedzeniu. Právo na zľavu z nájomného musia uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do šiestich mesiacov odo dňa ich vzniku,
- nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu,
- je povinný dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane a bezpečnosti, ochrane pri používaní elektrických zariadení a všeobecne záväzné pravidlá o ochrane majetku,
- oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti

VIII. Závěrečné ustanovenia

1. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu.
2. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
4. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručенú momentom odmietnutia prevzatia.
5. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny právnej formy podnikania nájomcu na obchodnú spoločnosť s ručeným obmedzením, uzavrú dodatok k tejto zmluve, ktorého predmetom bude cesia práv a povinností z tejto zmluvy na založenú spoločnosť s.r.o.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží po dve vyhotovenia.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť jej zverejnením podľa ust. §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

V Jaslovských Bohuniciach, dňa 16. JAN. 2014

Prenajímateľ:



Obec Jaslovské Bohunice,
v zastúpení: Božena Krajčovičová, st

Nájomca:



Ivan Zemančík