

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. R2023/0763

Zmluvné strany:**Prenajíateľ:****Obec Jasenie**

sídlo: 5
štatú: lík, PhD. - starosta obce
IČO:
DIČ:
bank: ovensko, a.s.,
IBAN: 7001

(ďalej

A

Nájomca:**MgA. Michal Fízik**

Trv: 6 75 Jasenie
Tel:

(ďalej

PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán 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 a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Jasenie a majetkom štátu, ktorý obec Jasenie užíva (ďalej len „Zásady“).

Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa riadi postupom podľa § 12 ods. 14 Zásad.

I.**PREDMET ZMLUVY**

1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajíateľa, a to prenájom miestnosti na prízemí bývalého Obecného úradu, súp. č. 234, obec Jasenie, objekt je evidovaný na pozemku parc. C KN č. 216/4, obec Jasenie, kat. územie Jasenie s plochou 37,00 m².

II. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1 Nájomný vzťah vzniká od 1.4.2023 a jeho trvanie je dohodnuté na dobu určitú do 31.12.2023.

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť

a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)

b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

d/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

I. prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

II. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie
- ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,
- dôvod tzv. právnej vady vecí, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné alebo ak to ustanovujú Zásady.

e/ na základe zákona zák. č. 116/1990 Zb., podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmet nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

III. ÚČEL NÁJMU

3.1 Nebytový priestor uvedený v čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne ako ateliér na maľovanie.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a VZN o nájme.

4.2 Výška nájomného je určená vo výške 450,00 EUR/za celé obdobie prenájmu Prenajímateľ nie je platca DPH.

4.3 Celková úhrada-zálohová platba za náklady spojené s užívaním nebytového priestoru (dodávka tepla a plynu/elektriny) predstavuje paušálne sumu vo výške 10,41 EUR/mesačne.

4.4 Mesačná úhrada po zaokrúhlení spolu je 50,00 € a pozostáva z mesačného nájomného vo výške 39,59 € a paušálnej úhrade za dodávku energií vo výške 10,41 €.

V. SPLATNOSŤ NÁJMU A SLUŽIEB

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhradiť v hotovosti a to na dva krát, 250 € uhradí pri podpise zmluvy a druhú úhradu v sume 200 € zaplatí k 15.5.2023 v pokladni na obecnom úrade Jasenie.
- 5.2 V prípade neuhradenia nájomného a služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj zmluvnú pokutu z omeškania s úhradou nájomného a služieb spojených s nájmom, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, za každý i začatý deň omeškania.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:
- a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
 - b) udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie chýb, okrem bežných chýb, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor, ak nie je v tejto zmluve uvedené niečo iné,
 - c) zabezpečiť riadne plnenie služieb spojené s nájmom.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:
- a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
 - b) právo požadovať zľavu z nájomného
- 7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:
- a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv,
 - d) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
 - e) zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
 - f) 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,
 - g) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov,

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať vo vlastnej réžii podľa potreby upratovanie spoločných priestorov, kde má nájomca prenajaté nebytové priestory. Zamykanie budovy .
- 8.2 Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí postupovať v súčinnosti s prenajímateľom.
- 8.3 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa (napr. splachovač, vodné batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum a pod.)
- 8.4 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.
- 8.5 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 doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.6 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.
- 8.7 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 8.8 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.
- 8.9 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení na webovom sídle obce.
- 8.10 Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch, dva pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
- 8.11 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.

V Jasení 31.3.2023

.....
nájomca
MgA. Michal Fízik

.....
prenajímateľ
Ing. Marek Kordík, PhD.