

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(zákon č. [116/1990](#) Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov)

Čl. I

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Štrkovec
Štrkovec 10, 980 45 Štrkovec
IČO 00319139
DIČ 2021132597
bankové spojenie 26127392/0200
zastúpená starostom obce Mgr. Norbertom Keszim
(ďalej len "prenajímateľ")

2. Nájomca: Zoltán Szabó
nar. 11.02.1976
r. č.: 760211/8172
bytom Štrkovec 129

sa dňa 19. 1. 2012 dohodli na uzavretí tejto

z m l u v y:

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom viacúčelovej spoločenskej budovy č. s. 10 nachádzajúceho sa na parcele č. 101/2 v obci Štrkovec. Vlastnícke právo prenajímateľa je zapísané na LV č. 159 pre kat. územie Štrkovec.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor so samostatným vchodom, pozostávajúci z jednej miestnosti, nachádzajúcej sa na prízemí budovy. Táto miestnosť má slúžiť ako kancelária pre nájomcu.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je 12 m²,
Vykurovaný priestor: 12 x 3,30 = 40 m³.

Čl. III

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od 1. 3. 2012 na dobu určitú dvoch rokov. Nájom končí 28. 2. 2014.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 3,30- Eur za 1 m² podlahovej plochy nebytového priestoru ročne 3,30 x 12 = 40,- Eur (slovom štyridsať eur). Ročná výška nájomného je 40,- Eur
3. Za služby platí nájomca mesačne 5,- Eur (slovom päť eur), t.j. štvrtročne preddavky vo výške 15,- Eur (pätnásť eur). V tejto cene sú zahrnuté štvrtročné preddavky na:
 - dodávku vody cca 1 €,
 - dodávku tepla cca 3 €,
 - odvoz smetí cca 0,50 €,
 - upratovanie spoločných priestorov cca 0,50 €.

4. Nájomné spolu s preddavkami na služby sa platí štvrťročne vopred na účet prenajímateľa a je splatné vždy piaty deň v mesiaci príslušného kalendárneho štvrťroka vopred.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na služby vo výške a v lehote uvedenej v ods. 4, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Platby sú možné aj v hotovosti na príjmový doklad.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku štvrťročných preddavkov na služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
7. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.
8. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
9. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak nebytový priestor môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní nebytového priestoru zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav nebytového priestoru v čase jeho odovzdania.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v budove. Ďalej je povinný dodržiavať predpisy o bezpečnosti pri práci, protipožiarne predpisy, zákon o fajčiarskoch a udržiavať nočný klud po 22.00 hod.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradí náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v ods. 6.
6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru, nátery okien, údržbu, výmeny a opravy roliet, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných tesnení.
7. Okrem prípadov uvedených v ods. 8 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zavedenie klimatizácie, poplašného zariadenia.

9. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

10. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.

11. Nájomca sa zaväzuje k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, jeho zamestnancov, či ďalších osôb zdržujúcich sa v prenajatom priestore so súhlasom nájomcu.

12. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke po jednom kľúči od prenajatého priestoru na umožnenie nevyhnutného vstupu z dôvodu bezpečnosti pre prípad havárie, požiaru a živelnej pohromy; o takomto vstupe je prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne informovať,

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v čl. III.

2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len z dôvodov uvedených v ods. 5 a 6.

5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby,
- c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

7. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

8. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. VIII

Nájomca má nárok umiestniť si reklamu, schválenú prenajímateľom, po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu.

Čl. IX

Nájomca môže vykonávať stavebné či iné úpravy v prenajatom priestore na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Čl. X

Okrem dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. nájom zaniká aj v prípade, ak technický stav budovy, kde sa nachádza predmet nájmu, bude vyžadovať rekonštrukciu alebo väčšiu opravu.

Čl. XI

Závěrečné ustanovenia

1. Ceny nájmu za ďalšie roky je možné upravovať k prvému dňu nasledujúceho kalendárneho roka na základe podnetu niektorej zo zmluvných strán.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, 1 x obdrží nájomca a 1 x prenajímateľ.

Štrkovec 19. 1. 2012

prenajímateľ

nájomca