

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ :

Obec Svinia

IČO: 00 327 760, DIČ: 2020548167

so sídlom obecného úradu Hlavná 87/10, 082 32 Svinia

Štatutárny orgán: Miroslav Nawrat – starosta obce

Bankové spojenie prenajímateľa:

Prima banka Slovensko, a.s. – pobočka Prešov

číslo bankového účtu: IBAN SK08 3100 0000 0043 4000 5404

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Renáta Kleinová – Gargamelov svet

s miestom podnikania Ďumbierska 6906/24, 080 01 Prešov

IČO: 45 472 955, DIČ: 1043335535

Zapísaný: Okresný úrad Prešov

č. živnostenského registra: 750 – 35849

(ďalej len „nájomca“)

u z a v r e l i

v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka **zmluvu o nájme nebytových priestorov** v tomto znení:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – **budovy so súp. č. 99** (neoznačenej v katastri nehnuteľností popisom stavby) **postavenej na C-KN parcele č. 77**, nachádzajúcej sa v obci Svinia, v katastrálnom území Svinia. Predmetná nehnuteľnosť neformálne označovaná aj ako „Lojov dom“ je zapísaná na Okresnom úrade Prešov, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 463, pre okres Prešov, obec Svinia, katastrálne územie Svinia.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti – budove opísanej v bode 1 tohto článku :

- Zádverie	- výmera 3,2 m ² ,
- Chodba	- výmera 2,8 m ² ,
- WC	- výmera 2,5 m ² ,
- Miestnosť	- výmera 45 m ² ,
-	

spolu o výmere 53,5 m².

(ďalej všetky priestory uvedené v tomto bode len ako „predmet nájmu“ alebo „prenajímané, resp. prenajaté nebytové priestory“).

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne ako obchod – tovar drogéria, papiernictvo, kozmetika, potraviny.

Článok III. Nájomné a služby, ich splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomca bude platiť prenajímateľovi za nájom celého predmetu nájmu uvedeného v článku I. bode 2 tejto zmluvy mesačné nájomné vo výške **36,- EUR** (slovom: tridsaťšesť eur), a to i za započatý mesiac nájmu, čo predstavuje ročné nájomné vo výške 432,- EUR.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „služby“), ktoré pozostávajú z dodávky elektrickej energie, vodného a stočného a z dodávky tepla (vykurovanie) ani prípadné akékoľvek ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu (napr. zabezpečenie požiarnej ochrany, odvoz smetí a pod.).
3. Cenu služieb za dodávku *elektrickej energie* bude nájomca uhrádzať *priamo dodávateľovi elektrickej energie*, s ktorým je v priamom zmluvnom vzťahu, pričom nájomca má ku dňu uzavretia tejto zmluvy namontovaný, resp. bude mať na základe tejto zmluvy neskôr namontovaný vlastný elektromer.

Cenu služieb za *vodné a stočné* bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi spolu s nájomným *paušálne vo výške 5,- EUR mesačne* s tým, že táto suma nie je konečná a bude sa po uplynutí kalendárneho roka zúčtovať.

Cenu služieb za *dodávku tepla – vykurovanie* bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi spolu s nájomným *paušálne vo výške 45,- EUR mesačne* s tým, že táto suma nie je konečná a bude sa po uplynutí kalendárneho roka zúčtovať.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa bodu 1 spolu s nákladmi na služby podľa bodu 3 tohto článku mesačne, a to **vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájom a služby platia**. Nájomné bude nájomca uhrádzať na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa, prípadne pri hotovostnej platbe dňom zaplatenia nájomného k rukám prenajímateľa.
5. V prípade, ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Omeškanie nájomcu s platením nájomného sa zároveň na účely tejto zmluvy považuje za podstatné porušenie zmluvných povinností nájomcu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo výšku nájomného jednostranne upraviť v závislosti od *priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR* za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a v závislosti od *rastu inflácie podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska*.

Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o zvýšení nájomného podľa predchádzajúceho odseku a predložiť mu dodatok k tejto zmluve z uvedeného dôvodu.

Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k uzavretiu dodatku k zmluve najneskôr v lehote 15 dní od predloženia dodatku prenajímateľom. Upravené ceny sú však pre nájomcu záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajímateľa, a to aj vtedy, ak nájomca k uzavretiu dodatku nepristúpi. Zmluvné strany sa dohodli, že neakceptácia úpravy ceny nájmu nájomcom podľa tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady nájomného a služieb podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatých priestorov prenajímateľovi, a to podľa spísaného protokolárneho záznamu obsahujúceho deň ich skutočného vrátenia.

Článok IV. **Doba nájmu**

1. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na *dobu určitú na 1 rok*, a to s účinnosťou **odo dňa 01.09.2018**.

Článok V. **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu vymedzený v článku I. bode 2 tejto zmluvy v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že tieto v takomto stave od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
3. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečovať prípadné opravy prenajatých nebytových priestorov, s výnimkou opráv a prác uvedených v bode 4 tohto článku.
4. Nájomca znáša na vlastné náklady bežné opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sú jeho zamestnancami, vykonávajú preňho určité činnosti na základe iného ako pracovnoprávneho vzťahu, prípadne ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
5. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy a podstatné zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa a bez súhlasu príslušného stavebného úradu, ak sa jeho súhlas v zmysle platnej legislatívy vyžaduje.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
8. Nájomca nie je oprávnený dať bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadny nebytový priestor tvoriaci predmet nájmu alebo len jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo inej formy užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok

prenajímateľa do podnájmu, výpožičky alebo inej formy užívania tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.

9. Nájomca umožní prenajímateľovi alebo ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií ostatných zariadení, ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení nájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, bez nároku na úhradu nákladov za akékoľvek úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom vopred písomne nedohodnú inak.
11. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy, ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.
12. Ak dôjde k vypovedaniu tejto zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, k dohode o ukončení nájmu, resp. k inému spôsobu ukončenia nájmu a nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že veci patriace nájomcovi môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania oznámiť nájomcovi aspoň 7 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktorý je povinný nájomca strážiť, ochraňovať a poistiť si sám na vlastné náklady.
14. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou.
15. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení (najmä prístrojov) je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si jeho súhlas.
16. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávok elektrickej energie, plynu alebo vody, pokiaľ takýto stav nezavinil. Pre plnenie úloh v oblasti dodávky tepla je v čase vykurovania budovy nutné umožniť pohyb kotolníka v prenajímaných priestoroch, k čomu nájomca podpisom tejto zmluvy dáva výslovný súhlas.
17. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu v rozsahu jeho podnikateľského oprávnenia ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
18. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi súhlas k tomu, aby si prenajaté priestory označil svojou reklamnou tabuľou, informáciami o svojej činnosti a pod.
19. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok pred vstupom do budovy, kde sa nachádza predmet nájmu a v jej okolí.

Článok VI. **Skončenie nájmu**

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah :
 - uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - na základe vzájomnej dohody; nájom v tomto prípade zaniká k dohodnutému dňu
 - výpoveďou s uvedením dôvodu podľa bodu 2, resp. 3 tohto článku
 - výpoveďou bez udania dôvodu
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy.

2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, zákona, prípadne iného všeobecne záväzného právneho predpisu týkajúceho sa užívania predmetu nájmu,
 - b) nájomca viac ako 15 dní mešká s platením nájomného a služieb podľa čl. III tejto zmluvy,
 - c) nájomca, jeho zamestnanci alebo osoby, ktoré s jeho súhlasom s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy alebo verejný poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať predmet nájmu,
 - e) ak nájomca prenechá prenajatý predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inému bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca vstúpi do likvidácie alebo bol na jeho majetok vyhlásený konkurz,
 - g) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať predmet nájmu v riadnom užívaniashopnom stave,
 - b) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

4. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.

5. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 2 a 3 jeden mesiac a pri bode 4 tri mesiace. Lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy na základe článku III. bodu 5 poslednej vety a článku III. bodu 6 poslednej vety. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi.

Článok VII. **Záverečné ustanovenia**

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.

2. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na posledne známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola oznámená druhej zmluvnej strane alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch. Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane. Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.
3. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľmi vyplývajúce z tejto zmluvy v zmluve výslovne neupravené sa riadia Občianskym zákonníkom, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že od okamihu podpísania tejto zmluvy sú ňou viazané.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2018.
6. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sú platné len písomnými dodatkami a so súhlasom zmluvných strán.
7. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má právnu záväznosť originálu. Každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
8. Účastníci zmluvných strán prehlasujú, že sú spôsobilí svojimi úkonmi nadobúdať práva a zaväzovať sa, že sú oprávnení konať za zmluvné strany či už ako splnomocnený zástupca alebo ako štatutárny orgán, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nie je v žiadnom smere obmedzená, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasnej vôle túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

16.08.2018
Svinia, dňa

16.08.2018
Svinia, dňa

Za Prenajímateľa:



.....
Miroslav Nawrat
starosta obce Svinia

Nájomca :

Renáta Kleinová - Gargamélov svet
Dumbierska 24
Prev.: A. Prí
IČO: 4477
IČ DPH: SK2044

.....
Renáta Kleinová – Gargamélov svet