

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

OBEC Oravská Jasenica
so sídlom: Oravská Jasenica 126
zastúpená: starostom obce Ing. Karolom Graňákom
Bankové spojenie: Prima banka a.s.
Číslo účtu: 4003660002/5600
IČO: 00314714
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Peter Laštík
Oravská Jasenica 358
029 64 Oravská Jasenica
(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – 1 miestnosť určenú na podnikanie – kadernícke služby o výmere 20,88 m² a spoločné priestory o výmere 6 m² (WC, chodba), nachádzajúcu sa v objekte Obecného úradu v Oravskej Jasenici, súpisné číslo 126 na pozemku par.č. 584/1, zapísaného na liste vlastníctva č. 590, ktorú má Obec Oravská Jasenica, na základe zmluvy o výpožičke, vo výpožičke od Rímskokatolíckej cirkvi – farnosti Oravská Jasenica.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 7.11.2017
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajíateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. III.

Práva a povinnosti prenajíateľa a nájomcu

1. Prenajíateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,

2. Prenajíateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len s písomným súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.
- c) Meniť výšku nájomného na základe pohybu inflácie najviac 1 krát ročne.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- d) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- c) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
- d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajíateľ sa v tomto súhlase zaviazal úplne alebo čiastočne uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca si poistí svoje zariadenia umiestnené v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.

Čl. IV.

Nájomné a platba za služby

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 17,2,-€/m² ročne prenajatej plochy, čo celkom predstavuje čiastku 462,34 €, za celý rozsah prenajatej plochy ročne, čo predstavuje 38,53,-€ mesiac plus náklady na elektrickú energiu, vodné, stočné a kúrenie

2. Nájomca sa zaväzuje mesačne platiť paušál za odber elektrickej energie a vodného a stočného nasledovne:

- Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na paušálnej náhrade za elektrickú energiu 204,-€/rok, čo mesačne predstavuje 17-€
- Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na paušálnej náhrade za vodné – stočné nasledovne:
vodné: ročný paušál20 m³ – cena vodného 1,2424,-€/m³ čo ročne predstavuje 24,85,-€
stočné: ročný paušál.....20 m³ – cena stočného 1,2684,-€/m³ čo ročne predstavuje 25,37 €
Nájomca zaplatí za vodné a stočné ročne spolu čiastku 50,22 €, čo mesačne predstavuje 4,19 €.

- Prenajímateľ zaplatí preddavky na kúrenie vo výške 10,€ mesačne. Kúrenie bude vyúčtované na základe skutočne odobraného tepla v kWh odčítaného z podružného merača alebo prepočtom na objem prenajatého priestoru a to vždy jeden krát ročne.
3. Nájomné spolu s elektrickou a vodným, stočným a preddavkami na kúrenie vo výške **69,72,-€** je splatné mesačne a to vopred najneskôr do 15-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Nájomné za mesiac november 2017 vo výške 57,78 € bude zaplatené do 7 dní od podpisu zmluvy. V mesiaci november 2017 je započítaný preddavok na kúrenie vo výške 10 €.
 4. Prenájom bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č. 165/2017.
 5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dohodnutej ročnej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia.
 6. Prenajímateľ si vyhradzuje jednostranne zmeniť výšku platby pri zmene cien elektrickej energie resp. vodného a stočného a taktiež výšku nájomného najviac o výšku medziročného nárastu inflácie.

Čl. V.

Skončenie nájmu a doručovanie písomnosti

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore so zmluvou alebo je v omeškani s platením nájomného alebo nerešpektovaním ustanovení čl.VI odst.2. V takýchto prípadoch je výpoveď jednomesačná a začína plynúť dňom odoslania výpovede.
 - c) výpoveďou prenajímateľa v prípade, že bude prenajaté priestory potrebovať na iné účely. V takýchto prípadoch je výpoveď trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po odoslaní výpovede.
2. Písomnosti sa považujú na základe dohody zmluvných strán doručené:
 - dňom, kedy boli prevzaté zmluvnou stranou,
 - dňom, kedy bolo prevzatie bezdôvodne odmietnuté zmluvnou stranou,
 - posledný deň odbernej lehoty, v prípade, že si zmluvná strana neprevezme písomnosť v odbernej lehote,
 - dňom, kedy sa písomnosť vrátila, pretože adresát je neznámy.


Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Prenajímateľ má právo meniť výšku nájomného jednostranne pokiaľ obecné zastupiteľstvo zmení výšky prenájmov určených vo VZN obce o zásadách hospodárenia s majetkom obce.
3. Prenajímateľ má právo meniť výšku platby za elektrickú energiu jednostranne, pokiaľ dôjde k zmene ceny za el.energiu od dodávateľa.
4. Prenajímateľ má právo meniť sadzbu vodného a stočného na základe rozhodnutia správcu vodovodu a kanalizácie Oravskej vodárenskej spoločnosti a.s. a nájomca je povinný túto zmenu akceptovať. Neakceptovanie takejto zmeny je dôvodom na ukončenie nájomného vzťahu.

5. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1999 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení..
8. Zmluva je platná od 07.11.2017 a účinná dňom zverejnenia.

V Dravskej Jasenici, 07.11.2017

 _____
prenajmateľ

nájomca