

36/2017

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

OBEC Oravská Jasenica, Oravská Jasenica 142, IČO: 00314714
zastúpená: starostom obce Ing. Karolom Graňákom
Bankové spojenie: Prima banka a.s., Číslo účtu: 4003660002/5600
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Mária Turicová rod.Poláková, Oravská Jasenica 366
IČO: 47397501
(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 – kozmetické služby o výmere 20,58 m² a toaletu o výmere 2,7 m², 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.
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 prenajímateľ 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 prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal 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.

Či. IV.

Nájomné a platba za služby

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: -17,2 EUR za 1 m² prenajatej plochy ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného 400,42,-€ (slovom štyristo eur aj štrnásť eurocentov) za celý rozsah prenajatej plochy ročne, čo predstavuje 33,37,-€/ 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 vnasledovne:
 - Elektrická energia.....12,0-€/mesiac
 - Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na paušálnej náhrade za vodné – stočné nasledovne:
vodné: ročný paušál vodného.....30 m³ – cena za vodné 1,2424,-€/m³ čo ročne predstavuje...37,27,-€
stočné:ročný paušál stočné.....30 m³ – cena stočného 1,2684,-€/m³ čo ročne predstavuje...38,05,-€
Nájomca prenajímateľovi zaplatí za vodné a stočné ročne spolu čiastku: 75,32,-€, čo mesačne činí 6,28€.
 - Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že kúrenie bude vyúčtované na základe skutočne odobraného tepla v kW odčítaného z podružného merača alebo prepočtom na objem prenajatého priestoru a to vždy jeden krát ročne.
3. Nájomné spolu spolu s nákladmi za elektrickú energiu, vodné a stočné vo výške 51,65 € 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. Vyúčtovanie kúrenia bude prebiehať vždy jeden krát ročne, po obdržaní vyúčtovacej faktúry prenajímateľom od svojho dodávateľa na základe vyúčtovacej faktúry, ktorú prenajímateľ zašle podnájomcovi.
4. Prenájom bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č. 151/2017.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy 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 omeškaní 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 odslaní 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 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.
3. 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.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržia po jednom vyhotovení.
6. Zmluva je platná od 01.09.2017 a účinná dňom zverejnenia.

V Oravskej Jasenici, dňa 23.10.2017



prenajímateľ

nájomca