

Nájomná zmluva č. 01/2011

O nájme nebytových priestorov uzavretej v zmysle zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a §663 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení noviel.

Čl.I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Obec Šelpice
v zastúpení: Ružena Opálková - starostka obce
IČO: 682225
DIČ: 20211477
Bankové spojenie: Dexia banka a.s. Trnava
č. ú.: 1076158001/5600

Nájomca : Miroslava Bínovská, Boleráz 243, 919 08 Boleráz
IČO : 34945890
DIČ : 1035944896

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

Obec Šelpice v zastúpení starostkou obce a v zmysle Dodatku č.1/2011 k VZN č. 6/2008 O nájme nebytových priestorov zo dňa 19.02.2008, prenajíma obec Šelpice (ďalej len prenajímateľ) Miroslave Bínovskej (ďalej len nájomca) nebytové priestory prístavby kultúrneho domu v obci Šelpice č.195 v celkovej výmere 32 m², situované na prvom nadzemnom podlaží v ľavej časti objektu, definované ako holičstvo - kaderníctvo a sociálne zariadenie.

Nájomca bude predmetné nebytové priestory využívať ako prevádzku kaderníctva.

Čl. III.

Nájomné

- 1) Nájomné je určené v súlade s Dodatkom č.1/2011 k VZN č. 6/2008 O nájme nebytových priestorov zo dňa 19.02.2008 vo výške :

26 m ² - podnikateľské priestory	34,26 - €/m ² /rok
3 m ² - skladové priestory :	15,13- €/m ² /rok
3 m ² - ostatné nebytové priestory (chodba a soc. zariadenie):	15,13- €/m ² /rok

Výpočet ročného nájomného :

26 m ²	x	34,26 €	=	890,76 €
3 m ²	x	15,13 €	=	45,39 €
3 m ²	x	15,13 €	=	45,39 €

Ročné nájomné spolu : 981,54 €

Miroslava Bínovská

K dohodnutému nájomnému 981,54 € budú fakturované platby za spotrebovanú vodu a el. energiu podľa skutočných nameraných stavov na podružných meradlách za príslušný štvrťrok.

- 2) Platby nájomného bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa číslo : 1076158001/5600, vedený v Dexia banka Slovensko a.s. Trnava alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu. Nájomné bude nájomca uhrádzať v štvrťročných splátkach vo výške **245,39 €**.
- 3) Nájomné sa môže zvýšiť alebo znížiť aktualizovaním VZN týkajúceho sa ceny prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce. Táto zmena musí byť riešená písomným dodatkom k tejto zmluve.

Čl. IV.

Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2013, s účinnosťou od 01.01.2011.
- 2) Ak nájomca užíva prenajaté priestory aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.

Čl. V.

Skončenie nájmu

- 1) Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
- 2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za poskytované služby,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - f) nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa uskutoční na predmete nájmu investičné zásahy (rekonštrukcie, prístavby, prestavby a pod.) či už stavebného alebo iného charakteru.
- 3) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie dohodnuté v tejto zmluve
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť zabezpečovať riadne plnenie dohodnutých služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené .

- 4) Ďalej môže byť nájomný pomer ukončený :
 - dohodou,
 - zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote 1 mesiac.
- 5) Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VI.

Podmienky upravujúce poskytovanie služieb spojených s prenájomom priestorov

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi počas celej doby trvania nájmu služby spojené s nehnuteľnosťou, prevádzkou budovy : dodávku el. energie, dodávku vody a stočné, dodávku plynu.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli na výške a spôsobe úhrad za tieto služby nasledovne :
 - a) Odber vody a stočné bude prenájomca fakturovať nájomcovi zálohovo štvrťročne. Ročné zúčtovanie sa vykoná podľa stavu na podružných meračoch k poslednému dňu kalendárneho štvrťroka, v cene za m³ pitnej vody a splaškov fakturovanej dodávateľom.
 - b) Odber elektrickej energie bude prenájomca fakturovať nájomcovi štvrťročne, zálohovo, v cene za kWh fakturovanej dodávateľom. Ročné zúčtovanie sa vykoná podľa skutočne nameraného stavu na podružnom merači, v cenách fakturovaných dodávateľom.
 - c) Odvoz komunálneho odpadu bude prenájomca fakturovať nájomcovi v zmysle právoplatného VZN č. 2/2009 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady v obci Šelpice.
- 3) Platby za služby spojené s prenájomom priestorov bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenájomcu číslo 1076158001/5600, vedený vo Dexia banka Slovensko a.s. Trnava.

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenájomcu a nájomcu

- 1) Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme nebytové priestory na základe osobitného preberacieho konania zrealizovaného do 5 dní odo dňa podpísania zmluvy, o čom dokladom bude písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetných nebytových priestorov a príslušenstva do užívania.
- 2) Poistenie objektu proti živelným pohromám zabezpečí prenájomca.
- 3) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať revízie vykurovacieho systému a revízie ObP a PO, nájomca je povinný prenájomcovi realizáciu týchto prác umožniť. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať nájomcovi časť nákladov súvisiacich so zabezpečením revízií v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu.
- 4) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi počas celej doby trvania nájmu služby spojené s prevádzkou budovy - dodávku elektrickej energie, vody, likvidáciu splaškov a odvoz smetí. Úhrada týchto nákladov je dohodnutá v čl. VI. tejto zmluvy.
- 5) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi vstup do prenajatých nebytových priestorov a taktiež dovoz potrebného tovaru týkajúceho sa predmetu prenájmu.

- 6) Nájomca preberá nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Technický stav nebytových priestorov ku dňu účinnosti nájomnej zmluvy je spísaný v protokole z fyzického odovzdania priestorov, ktorý je prílohou nájomnej zmluvy.
- 7) Nájomca je oprávnený užívať objekt v súlade s účelom, ktorý je v zmluve dohodnutý, zodpovedá za prenajaté priestory, je povinný udržiavať ich v stave v akom ich prevzal, chrániť ich pred poškodením a zničením a pri svojej činnosti je povinný zabezpečovať plnenie a dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. Po skončení prenájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 8) Nájomca je zodpovedný za objekt a je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu prenajatých nebytových priestorov.
- 9) Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce rámec bežnej údržby môže nájomca vykonávať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, v súlade so stavebným zákonom.
- 10) Náklady na oprávnené stavebné úpravy, ktoré natrvalo zvyšujú hodnotu objektu a ich rozsah je ešte pred zahájením prác písomne odsúhlasený uznesením obecného zastupiteľstva v Šelpiciach, môžu byť započítané ako úhrada nájomného.
- 11) Nájomca nemôže dať prenajaté priestory do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa môže nájomca dať nebytové priestory do podnájmu iba za podmienok určených prenajímateľom.
- 12) Nájomca je povinný bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby, ktorých odstránenie je nevyhnutné pre zamedzenie vzniku škôd, umožniť vykonanie týchto opráv. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 13) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi odpočet a kontrolu podružných meračov médií, na základe ktorých sú mu fakturované poskytované služby súvisiace s účelom využitia prenajatých nebytových priestorov podľa článku VI, odst. 2, písm. a) až c) v dohodnutých termínoch.
- 14) Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné predpisy a predpisy PO.
- 15) Nájomca zodpovedá za udržiavanie hygieny a čistoty prenajatých priestorov.
- 16) Nájomca je oprávnený zariadiť si nebytový priestor svojim mobilným nábytkom, doplnkami a technickými zariadeniami, potrebnými pre výkon činnosti, určený v čl. II. nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nepreberá zodpovednosť za uvedený hnutel'ný majetok.
- 17) Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výhradne nájomca.
- 18) V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade s § 8 písm. n) zákona NR SR č. 330/1996 Z .z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti. Ďalej je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od ostatných osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vykonávajúcich v prospech nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch.

- 19) Umiestnenie reklám (s výnimkou označenia prevádzky) v prenajatých priestoroch, ako aj v celom objekte môže nájomca realizovať iba so súhlasom prenajímateľa.
- 20) Nájomca je povinný žiadať súhlas prenajímateľa na všetky úpravy, ktoré bude realizovať v prenajatých nebytových priestoroch.
- 21) Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na prenajatom nehnuteľnom majetku prenajímateľa a prenajatom alebo vnesenom hnuteľnom majetku prenajímateľa alebo iného vlastníka, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka, jeho zamestnancov a tretích osôb (dodávateľa, zákazníci, návštevy a pod.), ktorým umožní vstup do prenajatých priestorov.
- 22) Prenajímateľ má právo vypratať nebytové priestory ktoré mal prenajaté na jeho náklady.
- 23) Prenajímateľ má právo kontroly plnenia jednotlivých bodov tejto zmluvy a nájomca je povinný túto kontrolu prenajímateľovi umožniť.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva a všetky jej prílohy predstavuje jediné a úplné dojednanie týkajúce sa predmetu tejto zmluvy medzi zmluvnými stranami, a nahrádza predchádzajúce ústne a písomné dojednania zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto zmluvy.
- 2) Okolnosti, ktoré nastanú počas doby prenájmu a nerieši ich táto zmluva, môžu sa riešiť dodatkom k zmluve a jeho návrh môže písomne podať každá zo zmluvných strán.
- 3) Akékoľvek spory, rozpory alebo nároky vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo s ňou súvisiace, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou účastníkov zmluvy v dobrej viere a s dobrým úmyslom, v prípade že sa zmluvné strany nedohodnú budú tieto spory riešené podľa príslušných ustanovení Občianskeho súdneho poriadku.
- 4) V prípade zmeny predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného alebo spôsobu jeho určenia, vyhradzuje si prenajímateľ právo zmeny čl. III tejto zmluvy.
- 5) V prípade, ak by sa niektoré súčasné alebo budúce ustanovenia tejto zmluvy stali v budúcnosti buď úplne alebo čiastočne neplatnými, platnosť ostatných ustanovení zmluvy ostáva nedotknutá.
- 6) Zmluvné strany týmto prehlasujú, že ku dňu účinnosti tejto zmluvy sú všetky skutočnosti uvedené v znení zmluvy a všetkých jej príloh úplné a pravdivé.
- 7) Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každé má právnu silu originálu a z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
- 8) Zmluvné strany prehlasujú, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto ustanovenia vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, nemajú voči nim žiadne námietky a na dôkaz svojho súhlasu pripájajú svojej podpisy.

V Šelpiciach, dňa 01.01.2011



prenajímateľ



nájomca