

Zmluva o nájme č. 1/2012

**uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 43, § 51, § 588, § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka**

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Obec: Spišský Štvrtok
Sídlo: Tatranská 4 , 053 14 Spišský Štvrtok
Zastúpená: Ing. Jánom Grešom, starostom
IČO: 00329631
DIČ: 2020717897
Bankové spojenie: PRIMA banka a.s.
Číslo účtu: 3412143001/5600
(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Obchodné meno: Martina Brincková
Sídlo: Sadová 426/28, 053 14 Spišský Štvrtok
IČO: 46635301
Bankové spojenie: SLSP a.s.
Číslo účtu: 5027330651/0900
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1 kat. územia Spišský Štvrtok ako parcela č. 99/3 o výmere 178 m², dom č. súpisné 261.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory s príslušenstvom v požiarnej zbrojnici na Námestí slobody 261/3, Spišský Štvrtok uvedené v článku II./1 tejto zmluvy.

Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov, určenej na prenájom je **30 m²**.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom na poskytovanie služieb obyvateľom - kozmetické služby.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy. Na zabezpečenie účelu nájmu nie je nevyhnutná rekonštrukcia objektu.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov **od 01.05.2012 do 30.04.2017** vrátane bez možnosti predkupného práva. Ak nájomca užíva priestory aj po skončení nájmu – s písomným súhlasom prenajímateľa – má sa za to, že sa táto zmluva obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.
2. Zmluvná strana môže kedykoľvek do uplynutia dohodnutej doby nájmu navrhnúť druhej zmluvnej strane predĺženie platnosti tejto zmluvy, ku ktorej je povinná sa dotknutá strana vyjadriť do 14 kalendárnych dní od doručenia návrhu. Nevyjadrenie sa k návrhu však neznamena, že druhá zmluvná strana súhlasí s predloženým návrhom.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený priebežne fakturovať nájomcovi cenu nájmu a cenu poskytnutých služieb.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch inštalovanie telefónnych liniek.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu vopred na účet obce.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
6. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, príslušenstvo prístupové cesty a chodníky.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.

8. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom obce.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
11. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
12. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
13. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie a pod.), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
14. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
15. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti. Poistenie vnútorného zariadenia zabezpečuje nájomca.
2. Nájomca je povinný do 3 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. VIII.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče tak, aby zabezpečil ochranu elektrickej siete pred preťažením.
3. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
4. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia, mimo priečelia budovy.
5. V prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. IX.

Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovanej ceny nájmu a služieb zmluvnú pokutu 0,005 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania v dohodnutej výške 17 % p. a. v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku.
3. Súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

Čl. X

Riešenie sporov

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

Čl. XI.

Cena nájmu a služieb

1. Výška nájomného sa určuje násobením sadzby nájomného za meter štvorcový prenajímanej plochy a celkovou plochou predmetu nájmu (30 m²).

Ročná sadzba nájomného za 1 m² podlahovej plochy je 15 eur.

Celková výška nájomného za kalendárny rok je 450 EUR, slovom štyristopäťdesiat eur.

2. Nájomné je nájomca povinný platiť vopred polročne vo výške 225 eur vždy do 31.01. a do 31.07. na účet prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne obce.

Pomerné nájomné za 1. polrok roka 2012 zaplatí nájomca do 31.05.2012.

3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytového priestoru.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenájomca nájomcovi písomne v termíne do 31. marca, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa roku, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného aj v prípade devalvácie meny, príp. zmeny právneho predpisu.

Čl. XII.

Služby spojené s nájomom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca bude nájomcovi poskytovať tieto služby spojené s nájomom:
 - Vykurovanie plynom: $\frac{1}{2}$ podielom prenajatej plochy k celkovej vykurovanej ploche objektu.
 - Vodné a stočné: Celkový ročný náklad sa podelí počtom vodovodných výstupov v objekte a násobí počtom vodovodných výstupov nájomcu.
 - Elektrická energia: Pomerom podľa počtu elektrických zariadení prevádzkovaných nájomcom k celkovej spotrebe elektrickej energie za odberné miesto.
2. Vyúčtovanie spotreby plynu, elektrickej energie, vodného a stočného bude robiť prenájomca 1x ročne podľa zúčtovania jednotlivých druhov energií na základe faktúr od dodávateľov.

Čl. XIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV,
 - b) výpoveďou prenájomca, pokiaľ nájomca porušuje body článku VI. zmluvy a článku VIII. zmluvy,
 - c) smrťou nájomcu, ak dedičia do 30 dní od smrti nájomcu neoznámia prenájomcovi svoj záujem pokračovať v nájme.
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca je viac ako 6 mesiacov v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenájomca porušujú poriadok, alebo klád v prenajatom priestore a okolí,
 - d) došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom,
 - e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajímal.
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.

4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.
5. V prípade porušenia článku III. bod 2, 3 a 4 tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť a to po predchádzajúcej písomnej výzve na odstránenie nedostatkov. V tomto prípade nemá nájomca právo na úhradu nákladov spojených s technickým zhodnotením a rekonštrukciou nehnuteľností. Odstúpenie je účinné dňom doručenia prenajímateľovi.

Čl. XIV. Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
3. Do predčasného skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
4. Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

Čl. XV. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce www.spisskystvrtok.sk.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
4. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien podľa článku XI. bod 4 tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.

V Spišskom Štvrtku dňa 11.04.2012

SIGNED

.....
prenajímateľ

SIGNED

.....
nájomca