

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

(ďalej len "Zmluva")

medzi:

Prenajímateľom: Obec Nižná Slaná,
SNP č. 54,
049 23 Nižná Slaná,
IČO: 00328596,
zastúpená – Tiborom Jergom - starostom

(ďalej len "prenajímateľ" alebo spolu s nájomcom "zmluvné strany")

a

Nájomca: Simona Kravcová

IČO.: 52597598
Mierová 41
049 23 Nižná Slaná- Nižnoslanská baňa

(ďalej len "nájomca" alebo spolu s prenajímateľom "zmluvné strany")

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nižná Slaná, obce Nižná Slaná, okresu Rožňava, evidovaných na liste vlastníctva č. 504, na ul. SNP č. 54 a to:
 - stavby na parcelách reg. "C":
 - a. súpisného čísla 54 na parcele č. 8, druh stavby 20, popis stavby Budova
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú priestory bývalej ambulancie všeobecného lekára na prízemí budovy tzv. obecného úradu popísanej v bode 1 tohto článku o rozlohe 70m², a to predná miestnosť o výmer 25m² súčasťou je oddelená toaleta s sprcha a chodba – čakáreň pre zákazníkov spolu s WC o výmere 45m²*(ďalej len "predmet nájmu")*.

Článok II. Predmet zmluvy a vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajíateľ touto zmluvou dáva Nájomcovi do nájmu (dočasného odplatného užívania) predmet nájmu uvedený v Článku I. bod 2 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu a s tým spojené jeho užívanie platiť prenájomateľovi nájomné dohodnuté v Čl. V. tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, tento je mu známy, predmet nájmu preberá bez závad, ktoré by bránili ich riadnemu užívaniu pre účel dohodnutý a vymedzený v Článku III. tejto zmluvy a v stave, v akom sa predmet nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nachádza.

Článok III. Účel nájmu

Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu v súvislosti s obchodnou činnosťou nájomcu a to prevádzkou kadernického salónu v zmysle výpisu nájomcu zo živnostenského registra. Nájomca je povinný poskytnúť kópiu osvedčenia o živnostenskom oprávnení najneskôr do 30 dní od podpisu zmluvy prenájomateľovi.

Článok IV. Trvanie a zánik zmluvy

1. Nájomný vzťah sa uzatvára medzi zmluvnými stranami na dobu určitú a to tri roky odo dňa podpisu zmluvy. Nájomný vzťah zaniká uplynutím tejto doby.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a. výpoveďou,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c. odstúpením od zmluvy
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručенú aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela. Adresa na doručovanie sa považuje adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.

4. Táto zmluva môže byť ukončená písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami.
5. Po ukončení tejto zmluvy je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, stavebné úpravy a technické zhodnotenie vykonané nájomcom.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného o viac ako 20 kalendárnych dní.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v prípade, že obec nájde nájomcu na predmetné priestory schopného prevádzkovať ambulanciu všeobecného lekára, keďže v tomto prípade sa účastníci zmluvy zhodli na verejnoprospešnom rozmere prevádzkovania ambulancie v podmienkach Obce Nižná Slaná. Nájomca prehlasuje, že v takomto prípade súhlasí s odstúpením zo strany prenajímateľa.
8. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane na adresu jej trvalého bydliska. Odstúpenie sa považuje za doručené aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.

Článok V.

Cena nájmu a jeho splatnosť

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu nájomné vo výške 12,- Eur/m²/mesiac teda vo výške 70,- € mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vopred najneskôr k 15. dňu v mesiaci.
3. Nájomca bude uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa.
4. Za úhradu nájomného sa považuje pripísanie celej sumy nájomného na účet prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ďalšie poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu a to za odber elektriny, tepla, vody, poplatky za likvidáciu odpadu, a ďalšie náklady súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu v rozsahu bežnej údržby (služby spojené s užívaním predmetu nájmu).
6. Mesačný poplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude uhrádzať vo výške 30,- € spolu so splátkou bežného nájomného.
7. V prípade predĺženie doby nájmu nad dobu uvedenú v čl. VI bod 1 tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné dojednať nájomné, ktoré musí byť vyššie minimálne o výšku percenta inflácie zverejneného Štatistickým úradom SR pre daný rok. Prenajímateľ je oprávnený každý ďalší rok trvania nájmu zvýšiť tento o percento inflácie zverejnené Štatistickým úradom SR pre ten ktorý rok.

Článok VI. Sankcie

V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného za podmienok dojednaných v tejto zmluve, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 9 % p. a. z nesplatenej časti záväzku.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a. odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - b. umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c. zabezpečiť nájomcovi, jeho zamestnancom, zákazníkom, obchodným partnerom a návštevníkom nerušený prístup k predmetu nájmu a to počas stránkových hodín Obecného úradu,
 - d. umožniť nájomcovi, aby si na stavbách ktoré sú súčasťou predmetu nájmu umiestnil svoje označenie, logá, prípadne ďalšie identifikátory,
 - e. umožniť Nájomcovi si na vlastné náklady zriadiť telefónne linky a uzavrieť s tretími osobami zmluvy o poskytovaní verejných služieb v rozsahu telekomunikačných a internetových služieb,
 - f. nevstupovať do priestorov tvoriacich predmet nájmu bez predchádzajúceho včasného oznámenia nájomcovi, pričom za včasné oznámenie vstupu nájomcovi sa považuje žiadosť o prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou najmenej 3 pracovné dni vopred, to neplatí v prípade vstupu do zadnej miestnosti, kde je sklad prenajímateľa a práčka, ktorý musí byť zo strany nájomcu zabezpečený nepretržite
 - g. oznamovať nájomcovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
 - h. Nájomca berie na vedomie, že prístup do predmetu nájmu mu bude z bezpečnostných dôvodov umožnený iba v čase otváracích hodín obecného úradu s čím výslovne súhlasí.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a. užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a udržiavať ho v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, stavebné úpravy a technické zhodnotenie na ktoré mu dal prenajímateľ písomný súhlas,
 - b. chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením, v prípade hroziacej škody sa nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia,
 - c. zaisťovať bežnú údržbu a opravy nehnuteľných vecí patriacich do predmetu nájmu,
 - d. zaisťovať bežné opravy a bežnú údržbu hnutel'ných vecí patriacich do predmetu nájmu na vlastné náklady, pričom bežnou údržbou sa rozumejú opravy a údržba spojená s každodenným užívaním, nájmu,
 - e. včas upozorňovať prenajímateľ na potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré nespádajú do bežnej údržby a opráv predmetu nájmu, v opačnom prípade zodpovedá za náhradu škody, ktorá prenajímateľovi jeho konaním vznikne,
 - f. oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
 - g. Neposkytnúť nebytové priestory do podnájmu tretej osobe,
 - h. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné predpisy pri užívaní predmetu nájmu a to najmä predpisy týkajúce sa ochrany na úseku protipožiarnej prevencie.
3. Nájomca je oprávnený:
- a. umiestniť na predmete nájmu akékoľvek zariadenia a pútače potrebné na výkon činnosti v rámci svojho predmetu podnikania zapísaného v živnostenskom registri,

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa bude riadiť slovenským právom a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúcimi sa nájmovej zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

2. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluvy môžu byť vyhotovené iba vo forme číslovaného písomného dodatku vlastnoručne podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany si zasielajú písomnosti na adresu uvedenú na prvej strane tejto zmluvy alebo na adresu neskôr písomne oznámenú zmluvnej strane. Písomnosť sa pokladá za doručенú aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala zmluvná strana v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.
4. Ak sa ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo neuskutočiteľným, nebude tým dotknutý zvyšok zmluvy a všetky ostatné ustanovenia zostávajú platné, účinné a vykonateľné v rozsahu stanovenom zákonom. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné, neúčinné alebo neuskutočiteľné ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré budú svojim zmyslom a významom čo najviac podobné ustanoveniam, ktoré boli neplatné, neúčinné alebo neuskutočiteľné.
5. Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán. Zmluvné strany prehlasujú, že neexistujú iné písomné alebo ústne dohody s rovnakým predmetom ako táto zmluva. Ak také existujú, sú neplatné a nahradené touto zmluvou.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúc deň po jej zverejnení.
7. Prenájom bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 4/7/2019-1 zo dňa 24. 7. 2019.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že akýkoľvek spor vzniknutý na základe tejto zmluvy bude prednostne riešený vzájomnými mimosúdnyimi rokovaniami. V prípade, ak vzájomné rokovania nebudú úspešné, strany sa zaväzujú riešiť vzniknutý spor prostredníctvom príslušných súdov Slovenskej republiky.
9. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch v slovenskom jazyku. Každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité.

V Nižnej Slanej , dňa.....