



ZMLUVA

o prenájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Obec Kuchyňa

č. 220

900 52 Kuchyňa

IČO: 00304875

Bankové spojenie: 3204731001/ 5600

zastúpená: Róbert Bujna, starosta

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Gabriela Danihelová

č. 80

900 52 Kuchyňa

(ďalej len ako „nájomca“).

uzatvárajú 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 o výmere 58,60 m², nachádzajúcu sa v objekte zdravotného strediska súpisné číslo 203, 900 52 Kuchyňa, pozemku parc. č. 623/1, vedený Katastrálnym úradom Malacky, Správa katastra Malacky, na liste vlastníctva č. 875 pre okres Malacky, obec Kuchyňa

2. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju osobnú potrebu – na bývanie.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájmná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 03.02.2015 do 31.12.2015.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 16,60 Eur (slovom Šestnásť Eur 60/100) za 1 m² prenajatej plochy / ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného 972,80 EUR (slovom Deväťstosedemdesiatdva Eur 80/100) za celý rozsah prenajatej plochy ročne. Štvrťročné nájomné predstavuje sumu **243,20 Eur** (Dvestoštyridsaťtri Eur 20/100)
2. V nájomnom podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, plynu, vody, vyčistenie odpadovej vody , ako aj za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržiavaním priestorov.
3. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávka plynu, dodávka elektrickej energie a pitnej vody, vývoz odpadových vôd. Suma zálohových platieb za tieto služby je 2 000 eur za rok, t.j. štvrťročné zálohové platby predstavujú sumu **500 Eur** (slovom Päťsto euro).
Platby za služby sú zálohové a po obdržaní faktúr za skutočnú spotrebu energií sa vykoná vyúčtovanie spotreby, na základe ktorého sa potom upraví i zálohové platby.
Poplatok za odvoz komunálneho odpadu nie je obsiahnutý v uvedených platbách, jeho výška je stanovená VZN o odpadoch.
4. Nájomné a zálohové platby za služby je splatné vždy do konca každého kalendárneho štvrťroka vopred. Nájomné platí nájomca prenajímateľovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo priamo do pokladne obecného úradu.
Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
5. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.

6. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento prenajímateľovi uhradiť najneskôr spolu s najbližším nasledujúcim nájomným. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento nájomcovi vrátiť, resp. započítať ho so splatným nájomným.

7. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 5% z dohodnutej ročnej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ 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,
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so 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.

3. Nájomca je povinný:

- a) včas platiť nájomné podľa článku IV. tejto zmluvy
- b) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- c) 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 do sumy najviac 100,00 Eur,
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 100,00 Eur) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- f) 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.

6. Nájomca nie je oprávnený používať nebytové priestory za účelom podnikania alebo inej zárobkovej činnosti bez súhlasu prenajímateľa

7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah zaniká

- zánikom predmetu nájmu
- písomnou dohodou zmluvných strán s presným uvedením dňa zániku nájmu
- písomnou výpoveďou nájomcu
- uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

2. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne vypovedať nájom bytu v prípade:

- ak nájomca poškodzuje objekt
- ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
- ak nájomca neplní ustanovenia o platení nájomného alebo služieb spojených s nájmom, nájomná zmluva končí posledným dňom zaplateného nájomného.
- ak nájomca plní ustanovenia o platení nájomného a energií, výpovedná doba je mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Za doručenie výpovede sa považuje aj vrátenie nedoručenej zásielky nájomcovi na adresu prenajímaného bytu. Výpoveď je v takomto prípade doručená dňom uloženia zásielky na pošte aj keď sa nájomca o výpovedi nedozvie. Výpoveď nájmu bytu nemá vplyv na vznik povinnosti nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu podľa článku IV bod 6 tejto zmluvy.

3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 3 dní odo dňa zániku nájmu kľúče od priestorov a odovzdať mu ich v stave spôsobilom na riadne užívanie, inak vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutých škôd.

4. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu nemá právo na zabezpečenie žiadnej bytovej náhrady a v prípade nevypratania priestorov po skončení nájmu bude znášať všetky náklady súvisiace s núteným exekučným vypratáním priestorov.

