

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Matejovce nad Hornádom
zastúpená starostkou obce Teréziou Kočišovou
IČO: 00329363
DIČ: 2020717776
Bankové spojenie: DEXIA banka, a.s., pobočka Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 3424777001/5600
Tel: 048/6171964, fax 048/617 1664
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: Združenie vlastníkov lesa a trávnych porastov, pozemkové spoločenstvo
Matejovce nad Hornádom
v zastúpení: p. Anton Hozza, predseda
IČO: 31944272
DIČ: 2020719745
Bankové spojenie: 6609033002/1111
(ďalej len nájomca)

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I.

PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa v objekte budovy hasičskej zbrojnice (bývala budova MNV), súpisné číslo 1, zapísaná na LV č. 1.
- 1.2 Predmetom prenájmu je:
- | | |
|--------------|----------------|
| kancelária | 19,2 m2 |
| chodba | 7,1 m2 |
| WC | 2,5 m2 |
| spolu | 28,8 m2 |
- 1.3 Inventár kancelária podľa prílohy.

II.

DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

- 2.1 Nájomný vzťah vzniká od 1. októbra 2011 a jeho trvanie je stanovené na dobu neurčitú.
- 2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť:
- a/ písomnou dohodou zmluvných strán;
- b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota jeden mesiac;
- c/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.
- Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:
- v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
 - na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
 - napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.
- Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,

III.

ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nebytové priestory uvedené v čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na: administratívnu činnosť ZVL a TP, výborové schôdze a činnosti súvisiace s riadením ZVL a TP.
- 3.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory sedem dní v týždni - 24 hod. denne .

IV.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov.
- 4.2 Výška nájomného za 1 m² podlahovej plochy je 10,- eur za rok bez DPH
- 4.3 Celková úhrada za prenajaté priestory o výmere 28,8 m²: ročná úhrada spolu pozostáva z ročného nájomného vo výške 288,- € a z platieb za spotrebu elektrickej energie, a spotrebovaný zemný plyn na vykurovanie. Uvedené výšky nájomného sú určené bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH. Celková ročná úhrada spolu pozostáva z: ročného nájomného vo výške 288,- € a platieb za dodávky elektrickej energie a za spotrebovaný zemný plyn na vykurovanie prenajatých priestorov.
- 4.4 Výška nájmu sa každoročne upraví písomným dodatkom k zmluve vždy k 1.aprílu roka na obdobie 12 mesiacov z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.

V.

SPLATNOSŤ NÁJMU

- 5.1 Nájomca za zaväzuje dohodnuté nájomné hradiť ročne vo výške 288,- €
- 5.2 Ďalšie úhrady za dodávky energii budú vyúčtované nasledovne:
 - a) elektrickú energiu – bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi vo výške 75,0 % z z ročnej zúčtovacej faktúry dodávateľa VSE so splatnosťou do 14 dní od vystavenia faktúry,
 - c) úhrada za spotrebu plynu – bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi 60,0 % z ročnej zúčtovacej faktúry dodávateľa SPP so splatnosťou do 14 dní od vystavenia faktúry,
- 5.3 Plnú výšku nájomného, a platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, stanovené zmluvou nájomca uhrádza jednorazovo, a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, resp. bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Zaplatením sa rozumie zaúčtovanie celej čiastky do pokladne alebo pripísaním na účet prenajímateľa.
- 5.4 Ročné zúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom prenajímateľ vykoná do 14 dní po obdržaní faktúr od dodávateľov (SPP, VSE).
- 5.5 V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

- 6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:
 - a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na

- ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
- b) udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie zavad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor,
 - c) zabezpečiť riadne plnenie služieb spojené s nájmom.

VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:
- a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
 - b) právo požadovať zľavu z nájomného
- 7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:
- a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv,
 - d) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
 - e) dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiaru ochranu,
 - f) zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
 - g) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
 - h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

VIII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vo vlastnej réžii upratovanie prenajatých nebytových priestorov.
- 8.2 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa (presná špecifikácia nájomcu o aké opravy sa jedná napr. splachovač, batérie, kovanie a zámky dverí, sklo,)
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.4 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučene do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.5 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielaťovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.7 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 8.8 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.

- 8.9 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
8.10 Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.
8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmlouvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

V Matejovciach nad Hornádom, dňa 12. septembra 2011

**Združenie vlastníkov lesa
a trávnych porastov
Pozemkové spoločenstvo
Matejovce nad Hornádom**

Hozza Arton

Nájomca : Arton Hozza
ZVL a TP



Terézia Kočíšová
Prenajímateľ: Terézia Kočíšová
starostka obce