

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2018

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Obec Spišské Bystré

sídlo: Michalská 394, 059 18 Spišské Bystré

IČO: 00326542

Štatutárny orgán: Mgr. Marián Luha, starosta obce

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca

Bc. Marcela Hrdličková

IČO: 51 422 298

sídlo: Kukučínova 507/28, 059 18 Spišské Bystré

(ďalej len „Nájomca“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa v Spišskom Bystrom, na ulici Michalská, súpisné číslo 394, postavenej na pozemku parcelné číslo 834/3, evidovanej na liste vlastníctva č. 1, okres Poprad, obec Spišské Bystré, katastrálne územie Spišské Bystré. Spôsob prenájmu nebytového priestoru obchodnou verejnou súťažou a podmienky súťaže schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Spišské Bystré dňa 09.02.2018 Uznesením č. 30/2018/6. Táto zmluva sa uzatvára na základe vyhodnotenia vyhlásenej obchodnej súťaže zo dňa 06.03.2018 a oznámenia o prijatí návrhu zo dňa 14.03.2018.
2. Prenajíateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku a to nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy obecného úradu súp. č. 394 so samostatným vstupom vedľa pošty. Celková výmera prenajímaných priestorov je 63 m². Nebytový priestor je vykurovaný, napojený na elektrickú energiu, vnútorný vodovod a kanalizáciu. Priestor je bez vybavenia nábytkom.
3. Prenajíateľ prehlasuje, že predmet nájmu spĺňa všetky požiadavky stanovené právnymi predpismi pre účel nájmu, súčasne prehlasuje, že si nie je vedomý toho, že existujú nejaké právne alebo iné vady predmetu nájmu, ktoré by boli prekážkou platnosti zmluvy alebo nerušeného užívania predmetu nájmu podľa zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie nebytového priestoru podľa bodu 1. a 2. v Článku I. Predmet zmluvy za účelom prevádzkovania predaja kvetov, úžitkových a okrasných rastlín, doplnkového tovaru, darčiekov a dekoratívnych predmetov, predaj záhradkárskeho potrieb, predaj chovateľských potrieb a krmív. Nájomca sa zaväzuje majetok užívať výlučne na tento účel.
2. Nájomca týmto prehlasuje, že pri užívaní predmetu nájmu bude rešpektovať právne predpisy platné na území Slovenskej republiky vrátane všetkých platných technických noriem a hygienických predpisov. Všetky povolenia na užívanie si musí nájomca zaobstaráť na vlastné náklady.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú od 20.03.2018.

Článok IV.

Nájomné

1. Nájomca je povinný odo dňa účinnosti tejto zmluvy platiť nájomné za predmet nájmu vo výške 25,-- €/1 m²/rok. Výška nájmu za kalendárny rok tak predstavuje sumu vo výške 1 575,-- €. Cena nájmu je stanovená na základe súťažného návrhu predloženého nájomcom vo vyhlásenej obchodnej verejnej súťaži.
2. Nájomné bude hradené nájomcom na účet prenajímateľa alebo do pokladne obecného úradu formou mesačnej platby vo výške 131,25 €. Nájomca je povinný hradiť nájomné na príslušný kalendárny mesiac vždy najneskôr do desiateho kalendárneho dňa v danom mesiaci bez predchádzajúceho vystavenia faktúry prenajímateľom. Podkladom na úhradu je táto zmluva. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Výška nájomného (zvýšenie) môže byť upravená len dohodou oboch zmluvných strán vo forme písomného dodatku k zmluve. Dodatok sa stane neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Prevádzkové náklady, ako sú poplatky za energie priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom a budú uhrádzané mesačne paušálne rovnakým spôsobom a v rovnakom termíne ako nájomné.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného a/alebo prevádzkových nákladov, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, až do dňa zaplatenia.

Článok V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby paušálne: dodávka tepla počas vykurovacej sezóny, dodávka elektrickej energie a pitnej vody, odvádzanie splaškových vôd.
2. Úhrada za prevádzkové náklady (energie) vo výške 89,25 € bude uhrádzaná nájomcom mesačne v termíne a spôsobom ako nájomné.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný používať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami zmluvy, dbať o jej dobrý stav a zabrániť jej poškodzovaniu. Udržiavať ju v stave vhodnom a spĺňajúcom právne predpisy na účel nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje poistiť svoje vybavenie umiestnené v predmete nájmu vrátane príslušenstva na svoje náklady.
3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta

podnikania, zmena obchodného mena a pod. /

d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

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 je povinný dodržiavať ust. zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení ako aj ostatných protipožiarnych predpisov.
7. Ak sa počas zmluvného vzťahu vyskytne v prenajatej nebytovej miestnosti potreba vykonať inú než bežnú opravu, je nájomca povinný písomne upovedomiť bez zbytočného odkladu prenajímateľa, pričom zmluvné strany sa dohodnú na ďalšom postupe pri vykonaní tejto opravy, prípadne sa dohodnú na ukončení tejto zmluvy.
8. Všetky úpravy a/alebo adaptačné práce, ktoré považuje za potrebné vykonať nájomca v prenajatých priestoroch /interiér/ a na prenajatých priestoroch /interiér/ so zámerom ich prispôsobenia svojim potrebám a požiadavkám na účel predmetu nájmu hradí v celom rozsahu nájomca. Úpravy a/alebo adaptačné práce /interiér/ je nájomca oprávnený vykonať až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity či zákonného postavenia, príp. ďalších skutočností, ktoré majú vplyv na účinnosť medzi zmluvnými stranami.
10. V prípade, ak to budú príslušné právne predpisy vyžadovať, nájomca sa zaväzuje hradiť aj prípadné dane alebo poplatky súvisiace s nájmom.
11. Nájomca je povinný prenajímaný majetok (nehnutelný) chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Článku I., bod 2 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) 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. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
4. O prevzatí predmetu nájmu spíše prenajímateľ s nájomcom protokol ku dňu jeho odovzdania nájomcovi do užívania.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude udržiavať na svoje náklady predmet nájmu v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.

Článok VIII. Podmienky ukončenia nájmu

1. Nájom končí dohodou zmluvných strán alebo vypovedaním tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým kalendárnym dňom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
2. Nájomca môže vypovedať zmluvu s trojmesačnou výpovednou lehotou aj z nasledujúcich dôvodov:
 - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú je nájom podľa zmluvy potrebný,
 - predmet nájmu sa stane bez jeho zavinenia nespôsobilý k zmluvnému užívaniu,
 - prenajímateľ neplní povinnosti stanovené zmluvou.
3. Ak by došlo k výpovedi Zmluvy, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu do 3 dní od naplnenia účinnosti výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu aj v prípade:
 - ak sa nájomca kedykoľvek omeškal s platením nájomného podľa článku IV. tejto zmluvy,
 - ak sa nájomca kedykoľvek omeškal s platením prevádzkových nákladov podľa bodu 2 článku V. tejto zmluvy,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú je nájom podľa zmluvy potrebný,
 - ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom užívania,
 - ak nájomca dal predmet nájmu do nájmu, podnájmu, výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. V prípade nedodržania podmienok tejto zmluvy, resp. v prípade, že nájomca poruší akúkoľvek svoju zmluvnú alebo zákonnú povinnosť, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou ku dňu doručenia odstúpenia nájomcovi.
6. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vypratať a vrátiť prenajaté nebytové priestory v lehote 3 dní od skončenia resp. zániku nájmu, pričom je povinný uviesť prenajatý nebytový priestor do pôvodného stavu tak, ako bol prenajatý nebytový priestor prevzatý nájomcom od prenajímateľa. Nebytové priestory odovzdá nájomca prenajímateľovi s prihladením na ich obvyklé opotrebenie.

Článok IX. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto Zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel oboch zmluvných strán.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak
 - a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto písomnosť

vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo

- b) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo
- c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
- d) odosielateľovi bola zásielka vrátená ako nedoručená, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
2. Táto zmluva je platná dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy budú vykonávané formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vykonané v inej forme nebudú pre zmluvné strany záväzné.
5. Zmluvné strany tejto zmluvy sa dohodli, že všetky spory vzniknuté z právnych vzťahov, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane všetkých vedľajších právnych vzťahov, ktoré súvisia s touto zmluvou, sa budú snažiť vyriešiť zmierom, predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom.
6. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, vzájomne vysvetlili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju slobodne, vážne, dobrovoľne, s určitosťou, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali a sú si plne vedomí následkov z nej vyplývajúcich.

V Spišskom Bystrom dňa 19.03.2018

V Spišskom Bystrom dňa 19.03.2018

Obec Spišské Bystré
Mgr. Marián Luha, v.r.
starosta obce

Bc. Marcela Hrdličková, v.r.