

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 2/2022

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: **Obec Vlčany**
Zast.: Ing. János Restár, starosta obce
Sídlo: 925 84 Vlčany č. 944
IČO: 00306312
Bankové spojenie: VÚB, a.s.,
IBAN: SK42 0200 0000 0000 1992 8132

(ďalej ako „prenajíateľ“)

Nájomca: **Tibor Béla - kamenár**
Miesto podnikania: 946 32 Marcelová, Perješ 1148/57
IČO: 11899549
Zápis v Živnostenskom registri pri Okresnom úrade Komárno, číslo
živnostenského registra: 401-5525

(ďalej ako „nájomca“)

(spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Šaľa - katastrálny odbor na listoch vlastníctva č. 2236, 9378 pre kat. úz. Vlčany ako budova so súp. č. 1562 (Dom smútku), postavená na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 206/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 194 m² a parc. č. 8024/15 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 201 m².
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru o celkovej výmere 42,50 m² v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné v súlade s touto zmluvou.

Článok III. ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu sa prenajíma na účely vykonávania podnikateľskej činnosti podľa aktuálneho výpisu nájomcu zo živnostenského registra, ako aj na zriadenie kamenárskej výstavy.
2. Pokiaľ na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 1 tohto článku sa vyžaduje akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy, nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné povolenia na vlastné náklady a zodpovednosť.
3. Nájomca nemá právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca má právo užívať aj spoločné priestory patriace k predmetu nájmu, a to pánske a dámske toalety.

Článok IV. DOBA NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.05.2022 do 30.04.2025.

Článok V. NÁJOMNÉ

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné** vo výške **106,25 EUR / mesačne**, slovom: stošesť eur a dvadsaťpäť eurocentov (42,50 m² x 2,50 €). Výška nájomného bola dohodnutá v súlade s Cenníkom minimálnej výšky nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Vlčany, ktorý bol schválený uznesením OZ č. 528/2022/33 zo dňa 16.02.2022 a nadobudol účinnosť dňom 01.03.2022.
2. Nájomné je splatné vždy do 25. dňa bežného kalendárneho mesiaca. Nájomné sa považuje za zaplatené prevzatím hotovosti do pokladne obce alebo pripísaním príslušnej čiastky na bankový účet prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny/zrušenia Cenníka minimálnej výšky nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Vlčany, a to v súlade s novoprijatým uznesením, resp. cenníkom. Zmena musí byť vykonaná vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady prípadnej škody v plnej výške.

Článok VI. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Nájomca na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, ako aj za účelom náhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu alebo nákladov spojených s porušením povinností nájomcu podľa čl. VII tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške **318,75 EUR** (slovom: tristoosemnásť eur a sedemdesiatpäť eurocentov), ktorá zodpovedá výške trojmesačného nájomného, a to prevodom v prospech bankového účtu prenajímateľa : **SK41 0200 0000 0029 3373 5497**, v deň podpisu tejto zmluvy. Zložená finančná zábezpeka sa vedie na osobitnom účte.
2. V prípade nespĺnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. V. a čl. VII tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu, resp. ich časť uhradené z finančnej zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Nájomca je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, pričom prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi aktuálnu výšku zloženej zábezpeky do 10 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ oprávnený zadržať a čerpať peňažné prostriedky zo zloženej zábezpeky, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu alebo prenajímateľ má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom čerpania.
5. Po skončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe bodu 2. a 4. tohto článku.

Článok VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - b) umožniť nájomcovi nerušené užívanie nebytového priestoru, a to počas celej doby nájmu,
 - c) prevziať nebytový priestor od nájomcu po skončení nájmu.
2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať nebytový priestor výlučne na dohodnutý účel, primerane jeho povahe a určaniu,
 - b) umožniť prenajímateľovi prístup k nebytovému priestoru za účelom kontroly, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom, ako aj za účelom obhliadky príslušenstva nebytového priestoru, ako sú najmä, nie však výlučne, plynové a elektrické spotrebiče, ističe

a merače, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod. a za týmto účelom sa nájomca zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do nebytového priestoru, pričom ak nájomca túto povinnosť poruší, zodpovedá za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne,

- c) platiť riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - d) udržiavať poriadok a čistotu v nebytovom priestore a jeho okolí,
 - e) zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru a náklady spojené s bežnou údržbou nebytového priestoru, pričom drobnými opravami a obvyklými udržiavacími nákladmi sa rozumejú náklady podľa § 5 a § 6 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. zák.,
 - f) oznámiť písomne bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - g) bez zbytočného odkladu odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo spôsobili osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavali v nebytovom priestore - ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - h) uhradiť náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytovom priestore,
 - i) starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda, pričom v prípade vzniku akejkoľvek škody na nebytovom priestore túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi,
 - j) plniť a dodržiavať povinnosti ustanovené zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj inými platnými právnymi predpismi o ochrane majetku a zdravia a je zodpovedný za prípadné škody, ktoré vzniknú jeho zavinením.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom nebytového priestoru a v takom stave ho preberá.
 4. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nebytového priestoru. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v nebytovom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
 5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
 6. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby nebytového priestoru, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

Článok VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zrušiť túto zmluvu možno písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou v súlade so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Zmluvné strany môžu odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ako aj v prípade, ak dôjde k zmene/zrušeniu Cenníka minimálnej výšky nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Vlčany, ktorý bol schválený uznesením OZ č. 528/2022/33 zo dňa 16.02.2022 a nájomca nebude súhlasiť s novou výškou nájomného.
4. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a doručené druhej zmluvnej strane do vlastných rúk na adresu uvedenú v Čl.I tejto zmluvy poštou alebo osobne.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje aj zásielka, ktorá bola príslušnou zmluvnou stranou odmietnutá alebo nebola vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky; za deň doručenia sa bude považovať v týchto prípadoch deň odmietnutia zásielky alebo posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte.
6. Pri skončení nájmu je nájomca povinný nehnuteľnosti vypratať do 24:00 hod. posledného dňa trvania nájomného vzťahu. Nájomca je zároveň povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho prevzal.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri skončení nájmu.

Článok IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitných právnych predpisov.
2. Práva a povinnosti výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami § 663 a nasl. Obč. zák. (zák. č. 40/1964 Zb.) o nájmovej zmluve a všeobecnými ustanoveniami o obchodných záväzkoch v zmysle § 261 a nasl. Obch. zák. (zák. č. 513/1991 Zb.).
3. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné neplatné ustanovenie bezodkladne nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
4. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a súhlasí s jej zverejnením podľa osobitných právnych predpisov.
5. Túto zmluvu je možné zmeniť a doplniť len písomnou dohodou zmluvných strán.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Vo Vlčanoch dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Vlčany
Zast.: Ing. János Restár, starosta obce

.....
Tibor Béla - kamenár