

ZMLUVA O NÁJME

Nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zák. č. 116/90 Z. z.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Staškov**
v zastúpení starostom obce Ing. Ladislavom Šimčiskom
IČO: 00314293
DIČ: 2020553271
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a. s., Čadca
Číslo účtu: 0279615001/5600

Nájomca: **Anna Nekorancová**
Olešná č. 570
IČO: 32234147
DIČ: 1021257963

I.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenájom priestorov kaderníctva v budove č. s. 589, nachádzajúcej sa v k. ú. Staškov, zapísaná na LV č. 1179, za účelom poskytovania služieb holičstva a kaderníctva.

Prenajímateľ je vlastníkom objektu, má právo hospodárenia s nehnuteľnosťou a prehlasuje, že je oprávnený dať uvedené priestory do nájmu nájomcovi v zmysle ustanovení zák. č. 116/90 Z. z. v platnom znení.

II.

Prenajímateľ prenájima nájomcovi priestory:

hlavná plocha (kaderníctvo) o rozlohe	33,04 m²
ostatné plochy o rozlohe	3,96 m²
celkom	37,00 m²

III.

Cena nájmu

- Cena nájmu je stanovená dohodou v zmysle zák. č. 18/1996 Z. z.

nájom	630,08 eur / rok t. j. 157,52 € / štvrťročne
záloha na vykurovanie	380,00 eur / rok t. j. 95,00 € / štvrťročne
preddavok na vodné/stočné	110,04 eur / rok t. j. 27,51 € / štvrťročne
spolu	1120,12 eur / rok t. j. 280,03 € / štvrťročne
- Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné v štvrťročných splátkach vo výške 280,03 € vždy najneskôr do 25. dňa začatého štvrťroka na účet prenajímateľa. V prípade omeškania úhrady nájomného nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi penále z omeškania za každý začatý omeškaný kalendárny deň vo výške 0,2 % zo sumy.
- Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31.12. príslušného roka pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 01.01. nasledujúceho roka. Výška nájomného sa môže zvýšiť i na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

4. Zvýšenie nájmu o infláciu prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi s uvedením percenta inflácie a novou výškou nájmu najneskôr do 15.02. príslušného roka, v ktorom sa zvyšuje nájomné.

IV.

Predmet nájmu (prenajaté priestory) bude nájomca využívať len na hore uvedenú činnosť.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor vymedzený touto zmluvou v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu.
2. Nájomca je oprávnený užívať vymedzené nebytové priestory neobmedzene v súlade s predmetom svojej podnikateľskej činnosti pri rešpektovaní, že budova je majetkom prenajímateľa.
3. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať stavebné úpravy ani meniť dohodnutý spôsob užívania predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať nebytové priestory v riadnom technickom stave a bude hradiť výdavky spojené s jeho bežným udržiavaním. Rámcový rozpis prác bežnej údržby je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobia v prenajatých priestoroch a príslušenstve jeho pracovníci, zákazníci a ostatné osoby.
5. Nájomca je povinný prevádzkať na vlastné náklady elektrorevízie a zabezpečiť požiarnu ochranu v prenajatých priestoroch.
6. Prenajímateľ nemá nárok na vnesený a vložený majetok nájomcom do nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ má právo kontroly hospodárenia s majetkom a jeho udržiavaním. V prípade neprimeraného opotrebenia majetku, či jeho poškodzovania má právo na vypovedanie tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje realizovať generálne opravy a rekonštrukcie budovy najskôr 3 týždne po tom, čo o tejto skutočnosti písomne oboznámil nájomcu. Nájomca po splnení ohlasovacej povinnosti zo strany prenajímateľa je povinný sprístupniť prenajaté priestory na vykonanie opráv.

VI.

Doba nájmu a výpovedná lehota

1. Táto zmluva sa uzatvára s účinnosťou od **01.02.2011 na dobu neurčitú**.
2. Zmluvu o nájme nebytových priestorov je možné ukončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že nájomca:
 - a/ je v omeškaní s platením nájomného a súvisiacich plnení viac ako 1 mesiac.
Nájomný vzťah sa v tomto prípade skončí posledného dňa v mesiaci, v ktorom bolo doručené písomné odstúpenie prenajímateľa od zmluvy nájomcovi. Ak nájomca si túto písomnosť neprevezme na pošte, považuje sa za doručenú dňom jej uloženia na pošte, prípadne dňom, kedy nájomca odmietol toto odstúpenie prevziať.
 - b/ nedodrží dohodnutý účel nájmu
 - c/ užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy
 - d/ hrubo poruší dobré mravy
 - e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inému subjektu, bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže vypovedať zmluvu ak:

a/ stratil spôsobilosť na prevádzkovú činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu
b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia prenajímateľa nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný najneskôr do 3 dní po skončení nájmu priestory vypratať o protokolárne ich odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal a prihliadnutím na bežné opotrebenie.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

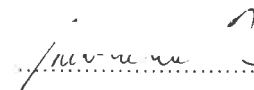
1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená výlučne písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov nájomcu.
3. Vzťahy účastníkov touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj ostatnými súvisiacimi platnými právnymi predpismi.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že súhlasia s obsahom zmluvy na základe ich slobodnej, vážnej a určitej vôle a na znak toho, čo bolo vyššie uvedené tento podpisujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Staškove, dňa 07.02.2011


.....
IVFKJ

Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce - prenajímateľ




.....

Anna Nekorancová
nájomca

Príloha č. 1
k Zmluve o nájme zo dňa 07.02.2011 nájomcu Anna Nekorancová, Olešná 570

Rámcový rozpis prác bežnej údržby

1. Maľovanie objektu /vnútorné/
2. Čistenie objektu prenajatých priestorov
3. Drobné opravy osvetlenia a elektroinštalácie /oprava a výmena armatúr, svietidiel, vypínačov a pod./
4. Drobné opravy rozvodov vody a kúrenia /oprava a výmena ventilov/
5. Dezinfekcia a deratizácia prenajatých priestorov
6. Oprava a výmena zámkov a kovaní dverí a okien
7. Všetky ostatné drobné práce, ktoré nezhodnocujú objekt ako základný prostriedok

.....
Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce – prenajímateľ

.....
Anna Nekorancová
nájomca