

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. P3/2017

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
v znení neskorších predpisov uzatvorená medzi:

Obec Zvolenská Slatina

Štatutárny zástupca: Ing. Mária Klimentová, starostka obce

Sídlo: SNP 370/19

IČO: 320 447

DIČ: 00320447

DIČ : 2021339441

Bankové spojenie: VÚB Zvolen

IBAN: SK73 0200 0000 0000 0342 3412

a k o p r e n a j í m a t e ľ

a

Nájomcom: Ľubica Hriňová - Kvetinárstvo

Sídlo: Zvolenská Slatina Sládkovičova 554/64

IČO: 40674312

Číslo živnostenského registra: 611-11794 ObÚ Zvolen

a k o n á j o m c a

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zvolenská Slatina, zapísaných na LV č. 1136 ako budova Športovo – kultúrneho centra, Ul. SNP 21 súp. č.: 369, postavenej na parcele č.:1 262, zastavané plochy a nádvoria, vedených Katastrálnym úradom Banská Bystrica, Správou katastra Zvolen, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa.

2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania nebytové priestory v pravej časti budovy z čelnej strany hlavného vchodu so samostatným vstupom, ktorý slúži aj pre kaderníctvo. Nebytový priestor pozostáva z jednej miestnosti vo výmere 12,51m², polovicu chodby vo výmere 3,85 m² a spoločné WC. Výmera nebytových priestorov je 16,36 m² (ďalej len „**nebytové priestory**“).

II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory za účelom ich užívania na zriadenie prevádzky kvetinárstva – viazanie kvetov do kytíc, aranžovanie kvetov, predaj sušených a umelých kvetov, predaj črepníkových kvetov, darčkových predmetov a ostatného tovaru súvisiaceho s činnosťou.

2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom nebytových priestorov, a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie i na bežné užívanie. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s prevádzkovým a havarijným poriadkom a tento sa zaväzuje v celom rozsahu dodržiavať.

III.

Doba nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú počnúc dňom 01.01.2018 do 31.12.2020.
2. Prenájom nebytových priestorov je schválený Obecným zastupiteľstvom dňa 11. 12. 2017 uznesením č. 289/2017.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

IV.

Výška nájomného a vedľajších nákladov za služby

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, úhradu cien služieb spojených s užívaním priestorov.

1.2. Nájomné za užívanie prenajatých nebytových priestorov je stanovené uzn. č. 289/2017 z 11. 12. 2017 na základe VZN č. 6/2017 o prenájme nehnuteľného majetku.

Nájomné ročne predstavuje sumu vo výške **327 €**, ktoré je splatné v štvrtročných splátkach (81,75 €) vopred do pokladne obce alebo na účet obce VUB Zvolen, IBAN: SK73 0200 0000 0000 0342 3412

Výpočet ročného nájmu:

Predajňa – (Budovy pre obchod a reštaurácie): plocha 12,51 m² x sadzba 23 € = 287,73 €

Chodba – (Sklady, pomocné priestory): plocha 3,85 m² x sadzba 10,20 € = 39,27 €

2. Cena za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov – (ďalej len „platby vedľajších nákladov za služby“) uhrádza prenajímateľ na príslušný rok na základe vystavenej faktúry prenajímateľom vo výške:

- spotreba elektrickej energie 5,5 % podľa skutočných nákladov z celkovej spotreby v celom objekte kultúrneho domu
- spotreba vody 3,1 % podľa skutočných nákladov z celkovej spotreby v celom objekte kultúrneho domu
- teplo – spotreba plynu prepočítaná na gamatku - počet 1 ks
- upratovanie nebytových priestorov si nájomca rieši na vlastné náklady

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v prípade omeškania s úhradou ktorejkoľvek z vyššie uvedených platieb, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

V.

Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje:

a) Užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu dohodnutému v tejto zmluve, tak aby sa nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatých nebytových priestorov, nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy v nebytových priestoroch na vlastné náklady, pričom zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom bežná údržba a drobné opravy sa rozumejú tieto v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré

b) nepresahujú sumu 166 € ročne. Spoločnými nákladmi budú tie, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú.

c) nedať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky, užívania tretej osobe,

- d) vykonať zmeny, úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a stavebného úradu, alebo v prípade, ak bezprostredne hrozí vzniku škody prenajímateľovi,
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- f) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),
- g) zásahy do elektrického vedenia a iných sieťových rozvodov vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa,
- h) po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomcom alebo tretími osobami spôsobené škody sa nájomca zaväzuje uhradiť v plnom rozsahu,
- i) umožniť prístup prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom kontroly, vykonania nevyhnutných opráv,
- j) zodpovedať za vnútorné zariadenie, vecí, ktoré v súvislosti s výkonom svojej činnosti sú v prenajatých priestoroch a materiál tam skladovaný,
- k) udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi – vykonávať pravidelne upratovanie, dezinfekciu, deratizáciu,
- l) dodržiavať prevádzkový, havarijný poriadok, predpisy OBP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v zmysle platných predpisov obce,
- m) dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov, všeobecne záväzné nariadenia obce a povinnosti z nich vyplývajúce,
- n) užívať nebytové priestory len na účel, na ktorý boli nájomcovi prenajaté, zodpovedný nájomca
- o) umožniť prenajímateľovi vykonávať prostredníctvom na to určeného zamestnanca kontrolu nebytových priestorov a v prípade zistenia porušenia ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený písomne upovedomiť nájomcu na porušenie vyššie uvedených povinností. V prípade opakovaného porušenia ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 166 € za každé porušenie ktorejkoľvek z vyššie uvedených povinností voči nájomcovi, čo nájomcu nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi vzniknuté škody v plnom rozsahu aj vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.
- p) dodržiavať zákon č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnaní v znení neskorších predpisov a zákon č. 5/2004 o službách v zamestnanosti v znení neskorších predpisov

Pri porušení vyššie uvedených povinností (písm. a) až p)) je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknuté škody v plnom rozsahu.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) Odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) umožniť nájomcovi nerušené užívanie nebytových priestorov,
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov v zmysle tejto zmluvy.

VI.

Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že za dodržiavanie všeobecných zásad ako aj osobitných právnych predpisov t. j. dodržiavanie zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP, dodržiavanie bezpečnosti technických zariadení, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

Nájomca zodpovedá za bezpečnosť všetkých osôb, ktorým umožní vstup do prenajatých priestorov.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje v zmysle predpisov o požiarnej ochrane vybaviť prenajaté priestory zariadeniami - vecnými prostriedkami požiarnej ochrany a vecné prostriedky-hasiace prístroje, hydranty nachádzajúce sa v spoločných priestoroch užívať len na účel na ktorý sú určené.

3. Nájomca bol oboznámený so všeobecnými zásadami a pokynmi o ochrane pred požiarom a bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v priestoroch prenajímateľa a bol upozornený na vyskytujúce sa riziká, nebezpečenstvá a ohrozenia v priestoroch prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje okrem iného oboznámiť svojich zamestnancov aj s právnymi predpismi a so základnými povinnosťami a pokynmi, ktoré je nutné dodržiavať v objektoch a priestoroch prenajímateľa.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v zmluve dohodnuté inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán zákonom č. 116/1990 Zb., Obchodným zákonníkom a Občianskym zákonníkom v znení neskorších právnych predpisov.

2. Túto zmluvu je možné meniť len formou písomných, obojstranne odsúhlasených dodatkov pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli v tejto zmluve inak.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

4. Zmluvné strany potvrdzujú, že sa dohodli na jej obsahu, túto uzatvárajú na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že nekonali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Obsahu porozumeli a na znak súhlasu pripojili svoje podpisy.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

Vo Zvolenskej Slatine, dňa 20.12.2017

Nájomca:

Lubica Hriňová

Prenajímateľ:

Ing. Ivana Klementová
starostka obce

