

19.11.2012

Zmluva

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Z. v platnom znení v spojitosti s §-om 720 Občianskeho zákonníka.

- 1) Obec Štiavnické Bane
IČO: 321028
Bankové spojenie: 1418787001/5600 – Dexia banka a.s.
Zastúpená starostom obce Stanislavom Neuschlom
(ďalej len prenajímateľ)

a

- 2) Andrea Osvaldová – súkromný podnikateľ
Miesto podnikania: Štiavnické Bane č. 70
IČO: 45855439
DIČ: 1083136615
Bankové spojenie:
(ďalej len nájomca)

Medzi účastníkmi zmluvného vzťahu uzatvorená za týchto podmienok:

ČI.I.

1. Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľností vedených na katastrálnom úrade v Banskej Bystrici – správa katastra Banská Štiavnica pre kat. územie Štiavnické Bane par.č. C-KN 28/1, zastavané plochy a nádvorí o výmere 1110 m² a na nej stojacej stavby so súpisným číslom 1, zapísaných na LV číslo 1001.

2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je č a s ť nehnuteľností presne špecifikovanej v bode č. 1. tejto zmluvy a to nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe so súpisným číslom 1, na prízemí so samostatným vchodom, ktoré tvoria prevádzkovú jednotku – S textilom a použitý tovar Secondhand o celkovej ploche 15,75m². Z toho prevádzkové priestory sú 15,75m².

3. Prenajímateľ dáva predmet nájmu špecifikované v bode 2. tejto zmluvy do nájmu nájomcovi, so súhlasom pôvodného nájomcu p. Stanislava Neuschla, k účelu podnikania a to na prevádzkovanie predajne tovaru – S textilom a použitý tovar Secondhand. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy bude uvedený priestor vrátený pôvodnému nájomcovi.

ČI.II.

Úhrada za užívanie nebytových priestorov uvedených v ČI.I. bodu 2. tejto zmluvy bola vypočítaná v zmysle Zákona č. 116/90 Z.z. a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom obce Štiavnické Bane schválených 8.3.2008 uznesením č. 14/2008 takto :

Ročné nájomné za prevádzkové priestory :
(15,75 m² x 8,30,-€ = 130,72,-€)
Ročný nájom celkom 130,72,- €

Nájomné je splatné v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške 1/4-tine so splatnosťou vždy do 30-teho kalendárneho dňa bežného mesiaca vopred na účet prenajímateľa.

Pre prípad omeškania nájomcu s úhradou nájomného po lehote splatnosti zmluvné strany dohodujú inštitút zmluvnej pokuty, podľa ktorej je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za

každý deň omeškania mesačnej platby nájomného sankciou 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V cene nájmu nie je zahrnutá :

- cena dodávky elektrickej energie
- cena vodného a stočného
- cena za služby s užívaním – nájmom – kúrenie, plyn a iné,
- cena odvozu odpadu.

Tieto si hradí nájomca samostatne z vlastných finančných prostriedkov podľa spotreby zistenej namontovaným elektromerom, vodomerom a inými meračmi.

Čl. III.

Montáž a v prípade potreby výmenu elektromeru, vodomeru a iného merača si hradí nájomca. Pokiaľ bude spotreba dodávok vyúčtovaná dodávateľmi priamo prenajímateľovi, zaväzuje sa nájomca zaplatiť túto spotrebu podľa vyúčtovania dodávateľov v ním určenej lehote splatnosti avšak na účet prenajímateľa.

Nájomca sa zaväzuje zvlášť platiť prenajímateľovi za odvoz smetí sumu určenú podľa platného VZN obce Štiavnické Bane ročne splatnú do 31.3. príslušného kalendárneho roka.

Zmluvné strany súhlasia s tým, že dohodnutá cena nájmu v Čl.II. tejto zmluvy sa viaže na mieru domácej inflácie tak, že každoročne vzniká prenajímateľovi právo na zvýšenie ceny nájmu za predmet nájmu uvedený v Čl.I. bodu 2 zmluvy o mieru zodpovedajúcu oficiálne zverejnenému percentu ročnej miery inflácie na Slovensku oproti predchádzajúcemu roku.

Právo jednostranne zvýšiť nájomné hore uvedeným postupom má prenajímateľ každoročne, pričom základom z ktorého sa zvýšenie vypočíta je v prvom prípade takéhoto zvýšenia cena nájmu určená v časti Čl.II. zmluvy, v ďalších prípadoch takéhoto zvýšenia základom pre zvýšenie bude predchádzajúca zvýšená cena nájmu, t.j. cena po zohľadnení inflácie z predchádzajúceho roka.

Zvýšiť dohodnutý nájom hore-uvodeným postupom tejto časti zmluvy je prenajímateľ oprávnený urobiť každý rok počnúc kalendárnym mesiacom nasledujúcim po dátume zverejnenia indexu miery inflácie v predchádzajúcom roku, t.j. po oficiálnom zverejnení výšky percenta inflácie.

Čl.IV.

Zmluva je uzavretá na dobu určitú s účinnosťou od 1.3.2012 do 1.3.2014 s výpovednou lehotou jeden mesiac počítanou od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl.V.

Údržba nebytových priestorov:

a) **povinnosti prenajímateľa**

- náklady spojené s rekonštrukciou – modernizáciou prevádzkových priestorov uhradí prenajímateľ nájomcovi formou odpisu z určeného nájmu, len po predložení potrebných faktúr za vykonané práce a len do výšky 50% nájmu. Každé rekonštrukčné práce musia byť vopred schválené obecným zastupiteľstvom.
- odstraňovať závady vzniknuté na vodovodnej a elektrickej inštalácii
- odstraňovať závady vonkajšieho charakteru v plánovacom období každého bežného roka,
- nezaväzuje sa zabezpečovať pravidelný rozvoz pitnej vody.

b) povinnosti nájomcu

- zabezpečiť bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov (maľovanie, pravidelné čistenie a upratovanie prevádzkových priestorov a príslušného areálu).
- predložiť prenajímateľovi plán uvažovaných prác spojených s rekonštrukciou a modernizáciou prevádzkových priestorov na nasledujúci rok do 10.12 bežného roka.
- poskytovať služby občanom
- hradíť spotrebované energie
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a závad rozsahu na predmete nájmu, ktoré vznikli bez jeho zavinenia a ktoré bránia v riadnom užívaní predmetu nájmu k účelu podľa tejto zmluvy, inak zodpovedá za škodu, ktorá týmto neoznámením vznikla. Drobné opravy do hodnoty 500,-Sk nie je potrebné nahlasovať, tieto opravy znáša nájomca a hradí ich zo svojich prostriedkov.
- počas celej doby nájmu je nájomca povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením, či iným jeho znehodnotením, riadne sa oň starať, v jeho priestoroch dodržiavať platné protipožiarne predpisy a predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, ako aj predpisy na ochranu bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok,
- pri ukončení nájmu je povinný predmet nájmu vypratáť a vypratáný odovzdať v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr posledný deň trvania nájomného vzťahu pokiaľ sa účastníci zmluvy na konci nájmu v písomnej forme nedohodnú inak. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápisnicu.
- nájomca súhlasí s vypratáním nebytového priestoru ak nebytový priestor fyzicky neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi do konca výpovednej lehoty. Tiež nájomca súhlasí s tým, že ak si vypratané hnuťelné veci prenajímateľom v lehote 30 kalendárnych dní od ich vypratania neprevezme, prenajímateľ môže tieto hnuťelné veci formou dražby odpredať, na ktorú sa budú vzťahovať a aplikovať ustanovenia OSP. Ďalej tiež nájomca súhlasí s tým, že z výťažku dražby sa môžu uspokojiť pohľadávky a náklady prenajímateľa a voči nájomcovi.
- v prípade vypratania nebytového priestoru prenajímateľom, tento je povinný o vypratání o mieste uloženia vypratáných hnuťelných vecí nájomcu bez zbytočného odkladu upovedomiť a vyzvať ho k prevzatí hnuťelných vecí v lehote 30 kalendárnych dní od ich vypratania.

ČLVI.

Nájomnú zmluvu možno skončiť písomne a to :

- a) dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán.

1) **Prenajímateľ** môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú ak:

- nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore so zmluvou
- nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškani s platením nájomného alebo úhrad za poskytované služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom neb. priestoru,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo narušujú klud a poriadok,
- užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratáť.
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu nebytových priestorov,
- nájomca prenechá predmet prenájmu do prenájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
- nájomca neumožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom a s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a účelu nájmu,

- by vykonával na predmete nájmu úpravy stavebného charakteru bez písomného súhlasu prenajímateľa a povolenia príslušného stavebného úradu, pokiaľ by takéto povolenie opravy alebo úpravy bolo nutné.

2) **Nájomca** môže písomne vypovedať zmluvu uzatvretú na dobu určitú ak:

- stratí spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, pre ktorú si nebytový priestor najal,
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a na znak súhlasu so zhodne prejavenu vôľou vlastnoručne podpísaná a tým, že jej obsah môžu účastníci zmeniť písomným dodatkom.

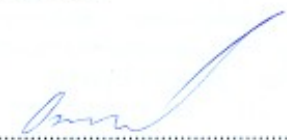
V Štiavnických Baniach 29. Február 2012

Prenajímateľ

Nájomca:



Obec Štiavnické Bane
zastúpená starostom



Andrea Osvaldová

