

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v
spojitosti § 50a Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi

Prenajímateľ:

Názov: Obec Hlinné
IČO: 00 33 24 11
So sídlom: Obecný úrad, súp.č. 74, 094 35 Hlinné
Zastúpený: Milenou Naštovou Hladovou - starostkou obce
Bankové spojenie: VÚB a. s. Vranov nad Topľou
Číslo účtu: 21924632/0200

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Anna Višňovská Zengevaldová
Bydlisko: Jusková Voľa 63
IČO: 47391162
Bankové spojenie: TATRABANKA, a.s. pobočka Vranov nad Topľou
Číslo účtu: 291 562 1488
Zapísaná: ObÚ Vranov nad Topľou
číslo ž. registra: 790-14537

(ďalej len nájomca)

I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru, t. j. miestnosti o výmere 54 m² v budove súp. č. 100, vedenej na LV č. 592, katastrálne územie Hlinné, obec Hlinné, okres Vranov nad Topľou, vedeného Správou katastra Vranov nad Topľou.
2. Nájomca získal živnostenské oprávnenie na vykonávanie podnikateľskej činnosti „Pánské, dámske a detské kaderníctvo“ so začiatkom podnikateľskej činnosti od 01.09.2013
3. Nájomca sa uchádza o poskytnutie príspevku na začatie podnikania z Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny vo Vranove nad Topľou a chce v budúcnosti zriadiť prevádzku kaderníctva v Obci Hlinné.

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy prenechanie nebytového priestoru na výkon podnikateľskej činnosti pre nájomcu nájme nebytového priestoru v zmysle § 3 a násl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových v platnom znení k nebytovému priestoru – miestnosti o výmere 54 m², v budove súp. č. 100, evidovanej na LV č. 592, katastrálne územie Hlinné, obec Hlinné, okres Vranov nad Topľou, vedeného Správou katastra Vranov nad Topľou.
2. Nájomca sa zaväzuje prevziať tento nebytový priestor do nájmu a uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa bodu III. ods. 1 tejto zmluvy za podmienok stanovených v tejto zmluve.

III. Doba prenájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmetné priestory nájomcovi na dobu určitú od 01.09.2013 do 31.12.2015.
2. Nájomný pomer je možné ukončiť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán
 - písomnou dohodou, ktorejkoľvek zo zmluvných strán, pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
 - uplynutím doby nájmu pri zmluve uzavretej na dobu určitú a tiež v zmysle § 9 zák.č. 116/1990 Zb. v platnom znení

IV. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi nájomné v kalendárnom roku 2013 vo výške 1 € mesačne (slovom: jedno euro) a platby za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru (t.j. elektrinu, vodu a plyn) podľa skutočne odobratej energie. V kalendárnych rokoch 2014 a 2015 nájomné vo výške 100 € mesačne (slovom sto euro) vopred, a to vždy k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí a platby za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru (t.j. elektrinu, vodu a plyn) podľa skutočne odobratej energie 1 x ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať budúcemu prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa.
3. Náklady spojené s rekonštrukciou nebytového priestoru bude znášať budúci nájomca bez akejkoľvek náhrady zo strany budúceho prenajímateľa.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a ostatných platieb v zmysle dohody zmluvných strán.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy v nebytovom priestore je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v rozsahu a za podmienok uvedených prenajímateľom v tomto písomnom súhlase.
5. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy v nebytovom priestore znáša nájomca. V prípade, že nájomca vykoná úpravy alebo iný zásah do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, môže mu prenajímateľ uložiť, aby nebytový priestor uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí prenajímateľ na náklady nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať prenajímateľ, a to po celú dobu trvania nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.
8. V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu vznikne prenajímateľovi alebo tretím osobám škoda, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca, ktorý sa zaväzuje takto vzniknutú škodu poškodenej osobe nahradiť, a to aj vtedy ak bola spôsobená zamestnancom nájomcu alebo osobou, ktorá sa, s vedomím nájomcu zdržiavala v nebytových priestoroch.
9. Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný nájomca. Nájomca je povinný zabezpečiť si aj vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický materiál pod.) samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru a dodržania účelu využitia nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
11. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je prenajímateľ oprávnený zamedziť nájomcovi vstup do predmetu nájmu a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
12. Prenajímateľ má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné v stanovenom termíne. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na všetky úkony súvisiace s predajom zadržaných vecí za obvyklú cenu a to či priamym predajom, alebo dražbou a na uspokojenie sa z ich výťažku a až do výšky nesplatených častí nájomného.
13. Prenajímateľ má zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak nájomca, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškaní s platbou nájomného, sa sťahuje

alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.

14. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením zmluvného vzťahu nevzniká nájomcovi nárok na akúkoľvek refundáciu vynaložených nákladov na prípadné úpravy, opravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu.
15. Ak prenajímateľ bude súhlasiť so zhodnotením predmetu nájmu, potom účastníci tejto zmluvy v súlade s zák. č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov sa dohodli, že technické zhodnotenie prenajatého predmetu nájmu uhradené nájomcom môže odpisovať nájomca.
16. Nájomca prehlasuje, že poskytol prenajímateľovi všetky relevantné informácie v súvislosti s uzatváraním tohto vzťahu a tieto informácie sú úplne, správne a pravdivé. Nájomca je povinný ohlásiť akúkoľvek zmenu údajov v súvislosti so zmluvou do 5 pracovných dní.
17. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných reklamných tabúlí v objekte a nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu reklamné tabule odstrániť. Nájomca, pred tým ako ich umiestniť, je povinný ich prekonzultovať s prenajímateľom.
18. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na nájomcu vzťahuje právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie obce.
19. Prenajímateľ nie je povinný udržiavať predmet nájmu ani nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
20. Nájomca je povinný uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou alebo spôsobené inými osobami, ktoré sa budú nachádzať v predmete nájmu, prípadne v nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza). Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.
21. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zriaďovať svoje sídlo alebo miesto podnikania v predmete nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza), ani umožniť toto tretej osobe.
22. Nájomca na vlastné náklady poistí zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v predmete nájmu, ak tak neurobí, zodpovedá za všetky prípadne vzniknuté škody, spôsobené jeho prevádzkou.
23. Nájomca na vlastné náklady poistí svoj majetok proti prípadným škodám. Ak tak neurobí, je za škody vzniknuté na majetku nájomcu v predmete nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) zodpovedný sám nájomca.
24. Nájomca je povinný v priestoroch nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) dodržiavať Prevádzkový poriadok.
25. Nájomca v predmete nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) je povinný:
 - a) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) len v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
 - b) spolupracovať s prenajímateľom pri zabezpečovaní opatrení civilnej ochrany (podľa zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení).
 - c) zabezpečovať povinnosti v rámci ochrany pred požiarmi, zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov podľa § 4 a násl. zákona č. 314/2001 Z. z. v platnom znení. Najmä je povinný udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarnotechnickým zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarnym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov.
 - d) poskytnúť prenajímateľovi podklady na vypracovanie dokumentácie ochrany pred požiarmi podľa vyhlášky ministerstva vnútra č. 121/2002 Z.z..
 - e) dodržiavať BOZP podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení.
 - f) dodržiavať zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v platnom znení.
 - g) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v predmete nájmu v zmysle platných hygienických predpisov.

VI. Ostatné dojednania

1. V prípade omeškania nájomcu s úhradou peňažnej sumy môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania 0,03 % z nezaplatennej sumy za každý deň omeškania.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na stupeň zavinenia nájomcu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o zákon o slobode informácií v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluvné strany súhlasia s použitím ich osobných údajov na účel súvisiaci s uzatvorením tejto zmluvy.
5. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia právnych predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch pričom nájomca obdrží jeden a prenajímateľ jeden rovnopis.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - č. 1 Živnostenský list, výpis z obchodného registra, alebo iného registra kde je nájomca zapísaný
 - č. 2 Uznesenie OcZ
 - č. 3 Situačný náčrt (ak bude vyhotovený)
 - č. 4 Zápisnica o odovzdaní priestoru (ak bude vyhotovená)
9. Zmeny jednotlivých ustanovení tejto zmluvy je možné vykonať len písomnou dohodou zmluvných strán dodatkom k tejto zmluve.
10. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
11. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po 2 vyhotovenia pre každú stranu.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že vyjadruje ich slobodnú vôľu, ich vôľa je určitá a ničím neobmedzená, a výslovne prehlasujú, že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju podpisujú.

V Hlinnom, dňa 23.08.2013

V Hlinnom, dňa 23.08.2013

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Milena Naštová Hladová
starostka obce Hlinné

.....
Anna Višňovská Zengevaldová