

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1 / 2018

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a následného zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **OBEC ZBOROV**
Lesná 10, 086 33 Zborov
IČO 00322741
DIČ 2020624804
Bankové spojenie : VÚB, a.s.
Č. účtu : 726 522 / 0200
IBAN : SK46 0200 0000 0000 0072 6522 , BIC : SUBASKBX
Zastúpený : Jánom Lukáčom - starostom obce

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca : **Martin Ragan**
Kurimka 4, 090 16 Cernina
IČO: 44906 421
DIČ: 107 145 5396
Bankové spojenie :
Č. účtu :
Zastúpený : Martin Ragan - majiteľ

ďalej len „nájomca“

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov v súlade s uznesením A 33.1/2018 zo dňa 12.3.2018.

Čl. I Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v objekte DOMU SLUŽIEB (DS) v Zborove objekt postavený na parcele KN 233/2).
2. Nebytové priestory sa prenajímajú na účely podnikania.
3. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na prevádzkovanie záložne.

Čl. 2 Prenajaté nebytové priestory

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu nasledovné priestory nachádzajúce sa v objekte DS na adrese : Obrancov mieru 454/10, 086 33 Zborov.

Pozri prílohu č.1a

Čl. 3 Podmienky

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v čl. 2 užívať na činnosť , ktorá je uvedená v Čl. 1, bod 3.
2. V čase nájmu zodpovedá nájomca za prenajaté priestory a škody na nich spôsobené.
3. Poistenie vnútorného vybavenia a vecí zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Poistenie budovy zabezpečí prenajímateľ.

Čl. 4 Doba nájmu, prolongácia a zánik nájmu.

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 5 rokov s platnosťou od 01.05.2018 .**
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy / doba nájmu / sa predlžuje v prípade, ak nájomca najneskôr do dvoch mesiacov pred ukončením doby nájmu, resp. predlženej doby nájmu doručí prenajímateľovi oznámenie, že si želá predĺžiť dobu nájmu a prenajímateľ najneskôr do jedného mesiaca pred ukončením doby nájmu nájomcovi oznámi, že s predĺžením doby nájmu súhlasí . Doba nájmu sa v takom prípade predlžuje vždy len o dva roky od ukončenia doby nájmu, resp. od ukončenia predlženej doby nájmu.
3. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí :
a/ uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá táto zmluva podľa čl. 4, bod 1, tejto zmluvy,
b/ dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
c/ výpoveďou , a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods.2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov (zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
5. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty , ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci , v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.
6. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty , ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
7. Po ukončení nájmu, prenajímateľ predloží nájomcovi vyúčtovanie služieb najneskôr do 31.5. toho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bol ukončený nájom.
Prenajímateľ sa zaväzuje v prípade preplatku poukázať tento na účet nájomcu do 14 dní od vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje v prípade nedoplatku tento uhradiť prenajímateľovi do 14 dní od obdržania vyúčtovania. Vyúčtovanie služieb je povinný vyhotoviť prenajímateľ aj po ukončení kalendárneho roka a to do 31.5. toho roka, ktorý nasleduje po roku v ktorom boli poskytnuté služby. Preplatok, prípadne nedoplatok bude medzi zmluvnými stranami uhradený obvyklým spôsobom.

Čl. 5

Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a preddavok za služby bez predkladania platobných výmerov prenajímateľom pravidelne – **štvrt'ročne, vždy do 25 dňa druhého mesiaca príslušného štvrt'roka** na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Bardejov, číslo účtu 726522/0200, alebo osobne do pokladne prenajímateľa.

2. Výška nájomného a preddavku za služby je uvedená v prílohe . **Pozri prílohu č. 1b.**

3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako tri dni , prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu aj poplatok z omeškania (§ 697 OZ) vo výške 2,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 EURO , za každý i začatý mesiac omeškania (§ 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).

Čl. 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa čl.1, bod 3 tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje , že nebytový priestor od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.

2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účely, ktoré sú ustanovené v tejto zmluve. Akékoľvek stavebné a iné úpravy v prenajatých priestoroch, môže vykonať nájomca len po písomnom súhlase prenajímateľa . Ten stanoví možný rozsah úprav, podmienky financovania , prípadne iné podmienky napr. uvedenie do pôvodného stavu , zápočet a pod. Nájomca musí o úpravy požiadať prenajímateľa vopred - písomne , kde uvedie čo by malo byť predmetom úprav.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním nebytového priestoru rešpektujúc vnútorný predpis Obecného radu v Zborove, týkajúci sa drobných opráv v prenajatých nebytových priestoroch vo vlastníctve obce č. 1/2006, schválený OZ dňa 27.6.2006.

Pozri prílohu č. 2

4. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe, len so súhlasom prenajímateľa.

5. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy., a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.

6. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru sa spíše záznam, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Čl. 7

Kľúčový režim

1. Prenajímateľ odovzdá pri podpise tejto zmluvy nájomcovi kľúče od vchodu do priestorov, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od priestorov nájomcu v spoločne zalepenej obálke, ktorý smie použiť a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku , alebo v prípade hrozby vzniku škody v prenajatých priestoroch. Použitie náhradného kľúča oznámi nájomcovi bez zbytočného odkladu.

Č. 8 **Závěrečné ustanovenie**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a stáva sa účinnou ak je podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch ,z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne neobvyklých podmienok. Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Zborove dňa 4.4.2018

.....
Ján Lukáč
starosta obce

.....
Martin Ragan
konateľ

Príloha č. 1a

Prenajaté nebytové priestory

<i>Popis miestnosti</i>	<i>Výmera podlahovej plochy (m²)</i>
Prevádzkové nebytové priestory	64,20
WC a chodba	9,90
<hr/>	
Výmera spolu (m ²)	74,00
<hr/>	

Príloha č. 1b

Výška štvrtročného nájomného a preddavku za služby : 277,50 + 293 = 570,50 EUR

z toho

* nájomné 74 m² á 15,- €/m² = 1110,- € ročne : 4 = 277,50,- € / štvrtrok

* preddavok za služby na štvrtrok v € :

- teplo - 235,-
- elektrina - 50,-
- vodné - 4,-
- stočné - 4,-

S p o l u: 293,- €