

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Účastník I.
ako prenajímateľ

OBEC CÍFER
zast. Mgr. Maroš Sagan, PhD., starosta obce
Nám. A. Hlinku č. 31, 919 43 Cífer
IČO: 00 312 347
banka: VÚB a.s., Trnava
č. ú.: 2923 – 212/0200

Účastník II.
ako nájomca

Svetozár ILAVSKÝ, akademický maliar, "ateliér"
nar.
bytom Trnavská č. 17, 919 43 Cífer
sídlo ateliéru Nám. A. Hlinku 34/4, 919 43 Cífer

Článok I. **Predmet a účel nájmu**

1. Nehnuteľnosť v k. ú. Cífer, vedená Okresným úradom Trnava – katastrálny odbor na LV 1600 ako budova býv. kino „Maják“ - stavba s.č. 34 postavená na parc. č. 747 vlastní Obec Cífer, a to v I/I (v celosti).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory o výmere **300 m²**. Predmet nájmu, nebytové priestory sa nachádzajú na I. nadzemnom podlaží – prízemí a na II. nadzemnom podlaží – 1. Poschodie (ďalej „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania túto nehnuteľnosť bez právnych (najmä bez právnych nárokov tretích osôb) a zjavných fyzických väd. Účelom zmluvy je prevádzkovanie ateliéru na realizovanie svojej činnosti akademického maliara.
4. Za účelom odstránenia pochybností zmluvné strany sa dohodli a vyhlasujú, že prístavba postavená na parc.č. 748, v k.ú. Cífer, nie je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a jej užívanie bude predmetom osobitnej dohody.

Článok II. **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie **od 01.01.2014 do 31.12.2014**, pričom za deň vzniku sa považuje deň podpisu zmluvy.

Článok III. **Výška nájomného, služby**

1. Zmluvné strany si dohodli ročné nájomné za užívanie predmetu nájmu v zmysle článku I. bod 2 vo výške 13,28 €, (slovom trinásť eur dvadsaťosem centov) za 1 m², pokiaľ v tejto zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Výška ročného nájmu je vypočítaná ako súčin ceny za 1 m² podľa článku III bod 1. a výmery nebytových priestorov popísaných v článku I bod 2, je splatná v eurách podľa vyššie uvedených podmienok, teda ide o celkovú cenu za nájom vo výške **3 984,- €** (slovom tritisíc deväťstoosemdesiatštyri eur).

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa článku III bod I za užívanie predmetu nájmu sa bude **uhrádzať štvrťročne, pričom nájom bude splatný do 31.03. za prvý štvrťrok , do 30.06. za druhý štvrťrok, do 30.09. za tretí štvrťrok a do 22.12. za štvrtý štvrťrok.** Za splnenie povinnosti sa považuje pripísanie sumy na účet oprávneného zo záväzku. Ak sa nájomca dostane do omeškania, je povinný uhradiť prenajímateľovi Úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý omeškaný deň.

4. Výška štvrťročného nájmu je vypočítaná ako jedna štvrtina nájmu ročného. Štvrťročný nájom je splatný v eurách podľa vyššie uvedených podmienok čl. III, bod 2. **Výška štvrťročného nájmu je 996,- € (slovom deväťstodeväťdesiatšesť eur). Ide o celkovú cenu za nájom bez služieb.**

5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady za dodávku elektrickej energie a plynu, vzťahujúce sa k stavbe so súp. č. 34 (vrátane objektu stojacom na pozemku 748)– a náklady za odvoz smetí a fekálií bude hradiť v plnej výške nájomca. Nájomca bude platiť predmetné náklady mesačne zálohovo vo výške určenej obcou Cífer, pričom obec Cífer uskutoční preukázateľné ročné zúčtovanie najneskôr do konca februára nasledujúceho roku.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca môže užívať predmet nájmu sám na dohodnutý účel, nemôže predmet nájmu prenechať aj tretiemu subjektu bez súhlasu prenajímateľa, a teda sa zaväzuje, že stavbu bude užívať sám tak, aby bol zachovaný súlad medzi užívateľom stavby.

2. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné protipožiarne a prípadne ďalšie predpisy najmä v zmysle zákona 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR číslo 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii tak, aby svojím konaním neohrozoval zdravie obyvateľov a ich majetok.

Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch alebo ktorý vznikne v areály prenajímateľa vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov, či osôb ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov.

Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci.

3. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady údržbu príľahlej vonkajšej komunikácie pre chodcov, a to počas celého ročného obdobia.

4. Nájomca zabezpečuje a znáša na vlastné náklady v prenajatých priestoroch stavebné úpravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osôb, ktoré sa zdržujú v nebytových priestoroch a to bez nároku na ich refundáciu pri riadnom ako aj predčasnom ukončení nájomnej zmluvy.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomnou formou ohlásiť každú potrebnú stavebnú úpravu ako aj drobné opravy vopred oznámiť a odsúhlasiť s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu rozhodných skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený jednostranne započítvať medzi stranami sporné peňažné nároky s plnením, ktoré je povinný poskytnúť prenajímateľovi podľa tejto zmluvy.

7. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

8. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich zamestnancov a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.

10. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok prenájmu.

11. Zaväzuje sa hospodárne zaobchádzať s prenajatými priestormi a ich príslušenstvom.

12. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škody na majetku spôsobené v súvislosti s využívaním prenajatých priestorov a to poškodením, mimoriadnym znečistením alebo zničením.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom na takto dohodnutý určitý čas sa môže skončiť iba z kvalifikovaných dôvodov stanovených v par. 9 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z.n.p. Pre tento prípad využitia zákonného výpovedného dôvodu je zmluvne dohodnutá osobitná výpovedná lehota, a to 3 mesiace, pričom na jej plynutie a doručenie sa vzťahuje zákonná úprava. Výnimkou je ods. 2 písm. b) par. 9 zákona 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p., pre ktoré si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu v trvaní dvoch mesiacov s tým, že ak omeškanie povinného subjektu presiahne 14 dní, vyzve ho prenajímateľ na zaplatenie v lehote 14 dní s tým, že pre prípad nezaplatenia ani v tejto náhradnej lehote, končí nájomný vzťah výpoveďou s dohodnutou dvojmesačnou lehotou.

2. Pokiaľ príde k skončeniu nájomného vzťahu pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, z výpovedného dôvodu podľa ods. 3 písm. c) par. 9 zákona 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z. n. p, stáva sa jednorázovo v lehote 30 dní od zániku nájmu splatná pohľadávka, resp. nezapočítaná časť tejto pohľadávky nájomcu, vzniknutá titulom zaplatenia dohodnutých investícií do majetku prenajímateľa nájomcom.

3. Zánik nájmu môžu dosiahnuť zmluvné strany aj dohodou, a to písomným oznámením predstavujúcim návrh, pričom právny vzťah zanikne písomným akceptovaním predloženého návrhu obsahujúceho deň, ku ktorému k zániku nájomného vzťahu touto dohodou má prísť. Písomné podania musia byť doručované do vlastných rúk zmluvných strán a musí prísť i k preukázateľnému prevzatíu zásielky.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť aj v prípade, že nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy bude užívať iná osoba ako nájomca, jeho zamestnanci, alebo bude využívaný na iný účel než je dohodnutý v čl. I, bod. 3. tejto zmluvy, pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o odstúpení od zmluvy pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že do 31.1.2014 uzavru samostatnú dohodu, v ktorej sa nájomca zaviazá uhradiť prenajímateľovi všetky preukázateľné náklady za dodávku elektrickej energie a plynu vzťahujúce sa k stavbe so súp. č. 34 (vrátane objektu nachádzajúcom sa na pozemku 748), ako aj preukázateľné náklady za odvoz smetí a fekálií za celú dobu užívania stavby so súp. č. 34 nájomcom pred uzavretím tejto zmluvy, a to za obdobie od 1.6.2012 do 31.12.2013. V prípade, že zmluvné strany neuzavrú samostatnú dohodu podľa predchádzajúcej vety z dôvodu na strane nájomcu do 28.2.2014, a to aj napriek doručeniu písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi so stanovením dodatočnej lehoty na plnenie alebo nájomca nebude plniť záväzky vyplývajúce mu zo samostatnej dohody podľa predchádzajúcej vety, a to aj napriek doručeniu písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi so stanovením dodatočnej lehoty na plnenie, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

6. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

7. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytové priestory a postupovať

v zmysle § 2 ods. 3, § 3 ods. 2, § 6 Občianskeho zákonníka na riziko a náklady nájomcu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a za prípadne vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca je povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájmu platného v danej lokalite. Ak je vyššia, je pôvodný nájomca povinný uhradiť túto výšku nájomného.

8. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný uviesť priestor do pôvodného stavu. Nárok na náhradu za vykonanie takýchto úprav nemá, nakoľko sú spojené s touto osobitnou činnosťou nájomcu. Zodpovedá za to, že tieto drobné úpravy budú realizované v súlade so súvisiacimi predpismi a platnými normami.

Článok VI

Ďalšie zmluvné dojednania

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu prenajímateľa na opätovnom prenechaní predmetu nájmu podľa tejto zmluvy do nájmu tretej osoby, bezprostredne po uplynutí doby nájmu, na ktorý bol nájom podľa tejto zmluvy dohodnutý prenajímateľ predmet nájmu prednostne ponúkne na ďalší nájom nájomcovi. V prípade, ak prenajímateľ neoznámí svoj zámer neprenajať predmet nájmu najneskôr do 3 kalendárnych mesiacov pred uplynutím doby nájmu, na ktorý bol nájom podľa tejto zmluvy dohodnutý, platí, že nájom sa automaticky bez ďalšieho predlžia o rok, a to aj opakovane.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ich vôľa je prejavovaná slobodne a vážne, obsah zmluvy je účastníkom jasný, a to i vzhľadom na predchádzajúce osobné jednanie a zaväzujú sa vyvinúť maximálnu súčinnosť tak navzájom, ako aj vlastnú činnosť za účelom naplnenia jej obsahu.
2. Ustanovenia tejto zmluvy prechádzajú v zmysle existujúcej zákonnej úpravy na právnych nástupcov na strane nájomcu i prenajímateľa.
3. Vzťahy osobitne neupravené sa podriaďujú zákonným právnym úpravám, prípadne všeobecne platným normám (napr. technickým).
4. Zmluva je vyhotovená v 2-och exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 a nájomca 1 exemplár.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podľa zákonnej úpravy.

V Cíferi, dňa 31.12.2013

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Svetozár ILAVSKÝ

.....
Mgr. Maroš SAGAN, PhD.
starosta obce Cífer