

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom: Obec Parihuzovce, 067 35 p. Pčoliné
IČO : 323390
v zastúpení : Ján Stanko, starosta obce

a

Nájomcom: Ján Stanko

]

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú Parihuzovce, súp. č. 49, zapísanej Správou katastra v Snine na LV č. 1 ako sociálne zariadenie na pozemku parc. č. E 253/7. V predmetnej nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory o celkovej výmere 46 m², ktorá tvorí súčet podlahových plôch celej nehnuteľnosti.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 46 m² k tomu patriacu žumpu a tento ho do nájmu prijíma.
3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívaniaschopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
4. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný pre potreby nájomcu ako chovateľ a hospodárskych zvierat a rekreácie.
5. Nájomca bude využívať aj vodnú nádrž pri budove ktorú vyčistí na vlastné náklady a v prípade potreby je môže obec využívať ako protipožiarnu nádrž.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú od 1.4.2022
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívaniaschopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
3. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Ročný nájom bol stanovený vo verejnej obchodnej súťaži na 240 € ročne.
2. Platby nájomného sa budú vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa a to SK06 5600 0000 0089 0247 5001 Primabanka Snina.
3. Nájomné sa platí ročne vopred. Prenajímateľ za týmto účelom vystaví faktúru. So splatnosťou 15 dní.

4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného sú prenajímateľa oprávnení účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

IV.

Úhrada služieb spojených s nájomom

1. Spotreba elektrickej energie, vodné a stočné nie je zahrnutá v nájomnom, nakoľko sa v budove nenachádzajú. V prípade, že si nájomca zabezpečí prívod el. energie, vodného a stočného, vykoná úhradu za spotrebu týchto médií priamo dodávateľom médií.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude súčinný pri zavedení el. energie, vodného a stočného, vykurovania do predmetu nájmu.
3. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje všetky služby potrebné k užívaniu prenajatej nehnuteľnosti.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady akékoľvek opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
3. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 2 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
4. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 74/1996 Z. z. a č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle zák. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
7. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa a zo strany prenajímateľa na adresu štatutárneho zástupcu.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
9. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo

prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
11. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.
12. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
13. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.
14. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z.z.
 - b. zánikom predmetu nájmu
 - c. zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou

Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak :

- a. nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
- c. nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
- d. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- e. užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
- f. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- g. nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b. nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c. prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z.z..

2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a. jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájomom spojené,
 - b. trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie, ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov.
3. Zmluvné strany sa dohodli s prihliadnutím na spôsob platenia nájomného, že výpoveď z dôvodu omeškania s platením nájomného podľa bodu 2 a) tohto článku môže dať prenajímateľ pri nezaplatení nájomného v dohodnutej lehote na účet prenajímateľa..
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 5 dní od písomného upozornenia, po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
 - a. nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca,
 - b. nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
6. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. III. bod 3 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa čl. VII. bod 4. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, po 1 pre každú stranu.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, alebo neúčinné, takáto neplatnosť, alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť, alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany

zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Parihuzovciach dňa 30.3.2022

Prenajímateľ:



Nájomca:



