

Z m l u v a **o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov.

medzi

1. Prenajíateľom : **Obec Kružlov, v zastúpení Ing. Jozef Kmec, starosta obce**
IČO: **322 211**
DIČ: **2020508435**
Bankové spojenie : **Dexia Banka, Bardejov č.ú. 3603898001/5600**

2. Nájomcom : **Jozef Kolega**
Malcov, ul.Hlavná 117
086 06 Malcov
IČO : 40299902 DIČ: 1036351657

Bankové spojenie:

I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v katastri Kružlov 144, zapísaných v liste vlastníctva č. 382 ako vlastník.
Počet miestností : 3
Rozloha : 42,40 €.
2. Nebytové priestory budú užívané za účelom zriadenia „obchodnej prevádzky“. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na tento účel (§5 ods. 2 zák.č.116/1990 Zb.). Porušenie tohto ustanovenia je pre prenajíateľa dôvodom na okamžité zrušenie nájmu.

II.

Doba trvania nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Nájom začína dňom 15.12.2011.

III.

N á j o m n é

Po dobu trvania nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné. Výška nájomného bola stanovená dohodou podľa zákona č. 526/1990 Zb. a vyhlášky čí. 608/1992 Zb., v súlade s platnými cenovými predpismi, usmernením obce a vo výške obvyklej v obci za 1 m² a to:

Odplata za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa stanovuje podľa aktuálnych cien k 1.1. daného roka.

Účel využitia	Plocha m2	Sadzba / m2	Spolu EUR
Miestnosť I.	19,20 m2	11,62 €	223,10 €
Miestnosť II.	13,20 €	11,62 €	153,38 €
Spoločné priestory, chodba, WC	10,00 €	11,62 €	116,20 €
SPOLU :	42,40 €		492,68 €

Celková prenajatá plocha : 42,40 € m2

Ročné nájomné : 492,68 €

Mesačné nájomné : 41,06 €

Ročná úhrada – záloha za služby :

Elektrická energia	100,00 €
Plyn	550,00 €
Voda a stočné	35,00 €
Režijné náklady	65,00 €
Služby spolu	750,00 €
Nájomné	492,68 €
Ročné nájomné a služby spolu	1 242,68 €

Mesačný predpis :103,55 €

Nájomné v stanovenej výške sa nájomca zaväzuje uhrádzať v mesačných splátkach vždy do 10. dňa v mesiaci na účet prenajímateľa, vedený v Dexia Banke Slovensko, a.s. pobočka Bardejov, číslo účtu 3603898001/5600. Preplatky alebo nedoplatky podľa vyúčtovania sú splatné do 15 dní po doručení vyúčtovania.

V prípade nedodržania splatnosti má prenajímateľ právo okrem poplatku z omeškania uplatniť v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 16,59 €, s čím nájomca súhlasí.

Neuhradenie dvoch mesačných splátok je pre prenajímateľa dôvodom pre okamžité zrušenie nájomnej zmluvy.

IV. Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
2. Nájomca je povinný o nebytový priestor sa starať ako riadny hospodár, na vlastné náklady ho udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel (§ 5, ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.).

3. Stavebné úpravy, podliehajúce stavebnému povoleniu na predmete nájmu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady za súhlasu prenajímateľa.
4. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti, vyplývajúce zo zákona SNR č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa (§ 6 ods. 1, zák. č. 116/1990 Zb.) s prechodom práv a povinností na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu.
7. Nájomca nebude brániť prenajímateľovi vo výkone vlastníckych práv a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv (§ 5 ods. 4 zák. č. 116/1990 Zb.) inak nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením tejto povinnosti.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer je uzavretý na dobu neurčitú. Obe zmluvné strany môžu vypovedať zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede.
2. Ak zo strany nájomcu nebude rešpektovaná platná výpoveď nájmu, ak márne uplynie výpovedná lehota alebo došlo k okamžitému platnému zrušeniu nájomnej zmluvy, prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor na náklad nájomcu.
3. Ku dňu skončenia nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomný pomer môže zaniknúť okrem dôvodov uvedených v § 14 zák. č. 116/1990 Zb. aj dohodou zmluvných strán.
5. Zmeny údajov oproti uvedeným v zmluve je nájomca do 10 dní od ich uskutočnenia povinný oznámiť prenajímateľovi.

VI.

Osobitné ujednania

Nájomca si vyhradzuje právo v prípade zmeny cenových predpisov, obvyklého nájomného valorizovať nájomné. Prenajímateľ bude valorizáciu akceptovať prístupím k uzavretiu dodatku k tejto zmluve.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovať obvyklé pravidlá vzájomného konania. Obsah, doplnenie a upresnenie tejto zmluvy je možné len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve, ak nie je v tejto zmluve upravené inak.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňa 15.12.2011.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.

V Kružlove, dňa 07.12.2011

V Kružlove, dňa 7.12.2011