

Zmluva
o nájme nebytových priestorov

ktorú uzavreli v zmysle ust. § 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Číslo zmluvy: 04/02/2016

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Jelka, 925 23 Jelka, Mierová 959/17
zastúpená starostom obce Ing. Imre Farkasom
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka v Galante
Číslo účtu: SK76 0200 0000 0031 0248 9453
IČO: 00306011
DIČ: 2021006691
ďalej len ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

Nájomca: Obchodné meno : Mgr. Zoltán Farkas - SORNO
bydlisko: 925 23 Jelka, Nová cesta 112/82
IČO: 46 759 883
DIČ: 1083343833
číslo účtu: SK13 0900 0000 0050 3074 8987
(Osvedčenie o živnostenskom oprávnení vydal Obvodný úrad Galante, odb. živnostenského podnikania pod č. ObU-GA-OZP-2012/03798-2 dňa 04.07.2012 č. živ. registra 220-28519.
ďalej len ako „nájomca“ na strane druhej

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie časti nehnuteľnosti – trojpodlažnej budovy „Podnikateľský inkubátor Jelka“ postaveného v katastrálnom území obce Jelka, vedeného na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Galanta, vedeného na LV číslo 1301 na parc.č.376/14 so súp.č. 956 ako **Podnikateľský inkubátor v Jelke**, ktorý pozostáva zo samostatných nebytových priestorov, určených článkom II. tejto zmluvy a záväzok nájomcu užívať takto určený predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve a záväzok nájomcu uhrádzať vzniklé náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v objekte **Podnikateľský inkubátor v Jelke** so súp.č. 956/14, na ulici Mierovej, na III. nadzemnom podlaží pod názvom:
- kancelária (číslo prenajatých nebytových priestorov 3.12) o výmere 19,00 m²,
Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je **19,00 m²** .
Účelom nájmu je využívanie prenajatých priestorov nájomcom v súvislosti s jeho podnikaním na vyučovanie v odbore cudzích jazykov.

Nájomca je oprávnený účel nájmu zmeniť len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedené nebytové priestory bez závad v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujúce sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv. O odovzdaní predmetu nájmu je spísaný preberací protokol, čo tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenajímať predmet nájmu, a z toho titulu má právo nakladať s predmetom nájmu uvedeným v ods. 1 tohto článku zmluvy. Uvedenú skutočnosť dokumentuje s príslušným dokladom, ktorým súčasne preukázal nájomcovi právo na uzavretie tohto právneho úkonu.
5. Nehnuteľnosti, ich umiestnenie a hranice sú nájomcovi známe.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 15.02.2016 – 31.12.2017 s možnosťou predĺženia zmluvného vzťahu medzi účastníkmi na základe novej kauzy po prehodnotení nájomného vzťahu v decembri 2017.
2. Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 9 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ust. § 676 a ďalších Občianskeho zákonníka:
 - a. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b. ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu nebytových priestorov hlavne tým, že nezaplatí úhradu za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov za dlhší čas ako 2 mesiace za seba nasledovné povinné mesiace, alebo tým, že prenechal nebytové priestory, alebo jeho časť inému do podnájmu.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže vypovedať nájom nebytového priestoru aj v zmysle ust. § 10 zákona číslo 116/1990 Zb..
4. Výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
5. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu nebytové priestory vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu (t.j. v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie).
6. V prípade, ak nájomca predmetný nebytový priestor po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie na náklady nájomcu.

7. Ku dňu odovzdania nebytových priestorov nájomcovi bude spísaný preberací protokol k nebytovým priestorom, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave nebytových priestorov.
8. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné nebytové priestory, čím nájomca súhlasí.

Článok IV.
Výška úhrady za plnenie
poskytované s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné je dohodnuté vo výške **0,00 €/rok**, na základe bodu 2 tohto článku, maximálne do obdobia 31.12.2017. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len „služby“) je vo výške **77,56 €**, na základe bodu 2 tohto článku.
2. Za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca platiť formou záloh mesačne preddavkovo sumu **77,56 €/ mesačne**.

V tejto sume sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- | | |
|--|---------------|
| - elektrickú energiu 11,00€/m2/rok | 17,42€ |
| - dodávku tepla a TUV 10,00€/m2/rok | 15,83€ |
| - dodávku vody a odvod odpadovej vody 1,50€/m2/rok | 2,38€ |
| - za odvoz odpadu / jednotka /mesiac | 2,98€ |
| (s podmienkou že nájomca bude prísne dodržiavať triedenie odpadov podľa pokynov prenajímateľa t.j zabezpečiť triedenie odpadu podľa jednotlivých kategórií: papier, PET fľaše, sklo, ostatný odpad do príslušných kontajnerov) | |
| - podiel na upratovaní spol. priest. a dozor. službe 2,05€/m2/mes. | 38,95€ |

3. Preddavok za služby musí byť zaplatený vždy jeden mesiac dopredu, tj. v termíne pred použitím predmetu nájmu. Prvý preddavok nájomca uhradza v podkladni obce do 5 dní po termíne, ktorý je uvedený v čl. III v bode 1. Ďalšie preddavky musia byť na účte prenajímateľa vždy do začatia príslušného mesiaca, za ktorý je uhrádzaný preddavok, t.j. do konca predchádzajúceho mesiaca.

4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením zmeniť výšku preddavkov za služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.

6. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Článok V. Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
 - b) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
 - c) prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.

2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutou zmluvou a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
 - b) užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
 - c) uhrádzať riadne a včas na základe ust. čl. IV. tejto zmluvy, náklady spojené s užívaním nebytových priestorov.
 - d) pri výkone svojho práva dbať, aby sa v nebytových priestoroch vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
 - e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v nebytových priestoroch, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 - f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytových priestoroch sám nájomca, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 - g) uhrádzať drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s jeho užívaním.
 - h) starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
 - i) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.

3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám.

5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov (hrubé poškodenie nebytových priestorov a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru, údržbu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru.

Článok VI. Osobitné dojednanie

1. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v nebytových priestoroch a iné podstatné zmeny, iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráva a údržby nebytových priestorov, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v nebytových priestoroch, obhliadku príslušenstva nebytových priestorov ako sú zariadenie priestoru, plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do nebytových priestorov. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

Článok VII. Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím overeným podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiaro-bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v nebytových priestoroch,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratáný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

4. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má objekt poistený na živelné udalosti. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady. Nájomca môže umiestniť si reklamu v spoločných priestoroch, len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovej stránke obce a dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca, tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
5. Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavíť.

Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné overené podpisy.

V Jelke, dňa 12.02.2016

Nájomca:
Mgr. Zoltán Farkas

Prenajímateľ:
Obec Jelka
Ing. Imre Farkas – starosta obce

.....

