

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Spišský Hrušov, 053 63 Spišský Hrušov č. 216

zastúpená starostkou obce: Elenou Frankovou

IČO: 00329606

DIČ: 2020717864

Bankové spojenie: DEXIA BANKA, Spišská Nová Ves

Číslo účtu: 3400912002/5600

Telefón: 053/4492122

Fax: 053/4492122

E-mail: sphrusov@levonetmail.sk

( ďalej len prenajímateľ )

a

**Nájomca:** Ondrej Fecko,

presná adresa: Spišský Hrušov č. 225

( ďalej len nájomca )

## PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## I. PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ ako správca majetku prenajíma nájomcovi predmet nájmu – nebytové priestory nachádzajúce sa v Spišskom Hrušove objekt súpisné číslo 211, uvedenom na liste vlastníctva číslo 1, parcélné číslo 14 o celkovej výmere 278 m<sup>2</sup> v správe Katastra Spišská Nová Ves.
- 2) Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vyššie uvedenom objekte obce, ktoré pozostávajú z priestorov o výmere: 6 m<sup>2</sup>.

## II. ÚČEL UŽÍVANIA

- 1) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané priestory používať na uskladnenie materiálu a pomôcok potrebných pre masérské služby.

## III. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

- 1) Nájomný vzťah vzniká od 01.07.2012<sup>1</sup> a trvá do 30.08.2012.
- 2) Nájomný vzťah môže zaniknúť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)
  - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného je výpovedná lehota 1 mesiac.  
Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby z nasledovných dôvodov:
    - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
    - nájomca mešká s platením nájomného viac ako 30 dní
    - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.Nájomca môže vypovedať zmluvu z nasledovných dôvodov:
    - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
    - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti
  - c) odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.
    - A) prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:
      - v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
      - na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
      - napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.
    - B) nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
      - bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
      - ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
      - ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,

- d) na základe zákona – podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

#### **IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO ÚHRADA**

1) Výška nájomného je 20,00 € mesačne, vrátane režijných nákladov na elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné, TKO. Nájomné je splatné do 30.dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa alebo priamo do pokladne.

#### **V. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA**

Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:

- 1) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
- 2) udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor,

#### **VI. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

- 1) Nájomcovi patria najmä tieto práva:
  - a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- 2) Základnými povinnosťami nájomcu sú:
  - a) platiť nájomné,
  - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru,
  - c) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor alebo IHM v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
  - d) dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiarnu ochranu,
  - e) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,
  - f) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
  - g) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

- h) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

## VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí postupovať v súlade s pokynmi obce.
- 2) Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa a to: splachovač, batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, kľučky okien, žalúzie, žiarovky, vypínače a pod.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 4) Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk.
- 5) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 6) Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
- 7) Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 8) Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 9) Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.
- 10) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

V Spišskom Hrušove , dňa 29.06.2012

Za nájomcu:

Ondrej Fecko

Za prenajímateľa:

Elena Franková, starostka obce

