

Zmluva o nájme nebytového priestoru č.2023-NP-1

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Hontianske Nemce**

sídlo: 962 65 Hontianske Nemce 500, Slovenská republika

IČO : 00 319 929

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

Číslo účtu v tvare IBAN: SK56 0200 0000 0000 0182 3412

zastúpená: JUDr. Renáta Matejová, starostka obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Stanislav Janovský

nar.

bytom Hontianske Nemce 85

(ďalej len ako „nájomca“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je **výlučným vlastníkom** nehnuteľnosti súpisné číslo 134 (bývalý dom služieb), v ktorej sa nachádzajú **nebytové priestory a to konkrétne garáž a sklad (ďalej aj „predmet nájmu“)**, katastrálne územie Hontianske Nemce, obec Hontianske Nemce. Nehnuteľnosť je postavená na pozemku KN-C parcela číslo 386/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1081 m² a zapísaná je v evidencii Okresného úradu v Krupine, odbor katastrálny, **v liste vlastníctva číslo 672.**
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do **nájmu nebytové priestory – garáž a sklad**, ktoré sú bližšie špecifikované v bode 1 tohto článku. Nebytový priestor - **garáž pozostáva z jednej miestnosti** a ďalší nebytový priestor – **sklad rovnako pozostáva z jednej miestnosti o celkovej výmere 56 m².**

Čl. II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor **garáž** za účelom **parkovania služobného vozidla** a ďalší nebytový priestor **sklad** prenecháva prenájomateľ nájomcovi za účelom **skladovania zásob lakovnickeho materiálu**.
2. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom nebytových priestorov pričom konštatuje, že tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť zmluvne dohodnutému účelu.

Čl. III. Vyhlásenia prenajímateľa

Prenajímateľ vyhlasuje, že:

- a) predmet nájmu je v stave spôsobilom na jeho užívanie, netrpí žiadnymi skrytými vadami a jeho stav nie je v rozpore s účelom nájmu,
- b) predmet nájmu možno užívať v zmysle dojednaného účelu, ktorého užívanie nie je vzhľadom k povahe a spôsobu využívania nehnuteľnosti v rozpore s platnými právnymi predpismi SR,
- c) prenajímateľ vyhlasuje, že v prípade, ak sa preukáže, že jeho vyhlásenia nie sú pravdivé a nájomcovi v súvislosti s týmto konaním vznikne akákoľvek škoda, zodpovedá za škodu spôsobenú nájomcovi v zmysle zákonných ustanovení zodpovednosti za škodu.

Čl. IV. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa začína dňom: **01.07.2023** a uzatvára sa na dobu **neurčitú s výpovednou dobou 2 mesiace**.

Čl. V. Nájomné nebytových priestorov

1. Nájomné za nebytový priestor - **sklad** je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade so Zásadami hospodárenia obce Hontianske Nemce **vo výške 16,60 EUR za m² t. j. 930,00 EUR ročne. Mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške 77,50 EUR.**
2. Nájomné za nebytový priestor - **garáž** je stanovené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade so Zásadami hospodárenia obce Hontianske Nemce **vo výške**

EUR za m² t. j. 120,00 EUR ročne. Mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške 10,00 EUR.

3. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru nie je zahrnutá v nájomnom.
4. Zmluvné strany sa dohodli na platení nájomného za prenajaté nebytové priestory nasledovným spôsobom:
 - a) nájomca uhradí nájomné za nájom nebytového priestoru – **sklad** - mesačne sumu **vo výške 77,50 EUR vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, bankovým prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy resp. v hotovosti do pokladne OcÚ,**
 - b) nájomca uhradí nájomné za nájom nebytového priestoru – **garáž** - štvrt' sumu **vo výške 30,00 EUR vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, bankovým prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy resp. v hotovosti do pokladne OcÚ,**
5. Nájomca s prenajímateľom sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi bez vystavenia faktúry. Nájomná zmluva nahrádza daňový doklad.
6. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné uvedené v ods. 1 tohto článku môže byť upravené každý rok o výšku inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, porovnateľnej s predchádzajúcim rokom. Úprava nadobudne platnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výška inflácie za predchádzajúci rok vyhlásená. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že ďalším dôvodom úpravy výšky nájomného môže byť aj schválená zmena Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Hontianske Nemce. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený bez súhlasu nájomcu zmeniť výšku nájomného uvedeného v ods. 1. tohto článku v súlade s týmto článkom, o čom informuje nájomcu, a to vyhotovením nového výpočtového listu. Prenajímateľ je povinný doručiť tento výpočtový list nájomcovi v lehote najneskôr do 14 dní odo dňa jeho vyhotovenia.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu, tak ako je uvedený v článku II, bod 1.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné nebytových priestorov riadne a včas. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet

prenajímateľa, vedený vo VÚB a.s., číslo účtu v tvare IBAN: SK56 0200 0000 0000 0182 3412.

4. Pri každej úhrade nájomného je nájomca povinný uviesť variabilný symbol 134.
5. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu, úpravy účelovej povahy ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním nebytového priestoru alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu nachádzajú v nebytovom priestore. Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov drobné opravy a bežná údržba sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, ako aj iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
7. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. 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.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na majetku nájomcu.
12. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za ochranu pred požiarmi v jemu prenajatom priestore v zmysle §§ 4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle §§ 3 až 31 Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú údržbu a udržiavanie hygieny a čistoty prenajatom priestore na vlastné náklady.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

Nájom nebytového priestoru zaniká:

1. Zmluvný vzťah možno ukončiť aj dohodou, pričom podmienky dohody budú presne stanovené oboma zmluvným stranami.
2. Obidve zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu bez udania dôvodu (§10 zák. č. 116/1990 Zb.), s výpovednou lehotou 2 mesiace, pričom výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane
3. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú vyrovnať všetky prípadné vzájomné pohľadávky a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy do 15 dní po skončení nájomného vzťahu s výnimkou ustanovenia článku V. bod 4 tejto zmluvy. Z tejto zmluvy nevyplýva nájomcovi právo na náhradu zrealizovaných investícií v predmete nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII.

Doručovanie

Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručení dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručení sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Pre právne vzťahy v tejto zmluve neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou zmluvných strán a to formou písomných očíslovaných dodatkov k zmluve.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.

4. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení zmluvy dotknutá.
5. Strany týmto deklarujú vôľu urovnať prípadné vzájomné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou vzájomných rokovaní. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy budú riešené príslušnými všeobecnými súdmi SR
6. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, 1 obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Hontianskych Nemciach, dňa: 7. júna 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Hontianske Nemce
JUDr. Renáta Matejová
starostka obce

.....
Stanislav Janovský