

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU
uzatvorená podľa ustanovenia § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi:

1, prenajímateľ: Obec Milhost'

zastúpená: Ing. Vojtechom Gálffym - starostom obce
IČO: 31 947 034
DIČ: 2021245699
číslo účtu: 422174/5200
vedený: OTP banka Slovensko, a.s. pobočka Košice

a

2, nájomca: Andrej Horváth

adresa:
rodné č.:



čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník budovy , nebytových priestorov – v budove č. 5 v k.ú. Milhost' zapísanej na LV č. 815 par. č. 130/3 zastavaná plocha o výmere 501 m² súčasťou ktorej sú aj 3 miestnosti na prízemí s celkovou rozlohou 43,9 m² a schodisko do suterénu a 3 miestnosti v suteréne s celkovou rozlohou 21,8 m², preneháva nájomcovi do užívania uvedené nebytové priestory /ďalej len nebytový priestor/. Prenajaté priestory majú samostatný vstup zo severnej strany.

2. Prenajaté priestory nájomca využije ako služobňu.

3. Nájomca vyhlasuje, že pozná technický stav prenajímaného nebytového priestoru.

4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor vrátane jeho príslušenstva na základe ohliadky zo dňa 20.8.2013.

čl. II.
Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma nebytový priestor na dobu **určitú** a to **do 31.12.2014**. Predĺženie doby nájmu je možné urobiť písomným dodatkom k tejto zmluve po dohode obidvoch zmluvných strán.

čl. III.
Cena nájmu

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I bolo stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **50 eur / mesačne** /slovom: päťdesiat eur mesačne/ i za za počatý mesiac nájmu.
2. Nájomné sa platí mesačne dopredu, a to do 10 dňa v príslušnom mesiaci. Prvé nájomné (2 splátky) bude zaplatené do 15 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy alikvotou časťou za príslušný mesiac (1 splátka) a za nasledujúci mesiac (2 splátka).
3. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ sa zaväzuje, že oznamí nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne, pred ich splatnosťou.
4. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch zmeny uznesenia OZ v Milhosti o výške nájomného za uvedený nebytový priestor - služobňu, od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
5. Prevádzkové náklady ako sú poplatky za energiu služby a ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom. Nájomca je povinný ich, vrátane preddavkov, uhrádzať v stanovených lehotách podľa skutočných nákladov.
6. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platením nájomného alebo platieb uvedených v ods. 1 a 5 čl. III, prenajímateľ má právo vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a súčasne požadovať náhradu spôsobenej škody.
7. Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych noriem alebo prijatím nových právnych noriem, takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu nájomcu a ten sa ju zaväzuje uhradiť v stanovených lehotách.

čl. IV
Úhrada prevádzkových nákladov

1. Nájomca je povinný mesačne platiť prenajímateľovi resp. zmluvne zaviazanému odberateľovi u dodávateľov el. energie a plyn vyfakturované náklady za odber elektrického prúdu a plynu v služobni, až po dobu zabezpečenia si samostatného merania odberu elektrickej energie a plynu.
2. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas, aby si tento zabezpečil u dodávateľov el. energie a plynu vlastné merania.
3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi do nájmu služobňu s nasledovnými stavmi meradiel:

Počiatočný stav elektromeru : **896,3 kWh**
Počiatočný stav vodomeru : **0,0 m³**

4. Pre prípad ak by bol nájomca v omeškaní s úhradou, bol dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody vzniklej porušením tejto nájomcovej povinnosti.

čl. V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenajímateľa. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ubliženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje na celú dobu trvania nájmu poistiť na vlastné náklady svoj majetok, ktorý vniesol do predmetu nájmu a to pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia. Splnenie tejto povinnosti je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi príslušným dokladom.
3. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa bez náhrady.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu) tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžité odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
6. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a doplnenia predmetu nájmu do predchádzajúceho stavu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, pokiaľ takéto náklady neprevýšia v jednotlivých položkách peňažnú sumu 130,- Eur. Väčšie opravy, t.z. opravy nad uvedený limit vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
8. Nájomca má právo na zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa), alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnený u prenajímateľa

bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak neboli uplatnený do jedného mesiaca od dňa, kedy prvýkrát došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.

9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
10. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovala náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratáť predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený ak nájomca súčasne vráti klíčce od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca. Na náklady nájomcu je prenajímateľ oprávnený v takomto prípade majetok nájomcu podľa povahy veci uskladniť, tovat odpredať resp. nepredajný tovar a tovar po záručnej dobe zničiť. Tým nie sú dotknuté nároky prenajímateľa uvedené v čl. VII ods. 7 tejto zmluvy a nároky z titulu náhrady spôsobenej škody a náhrady ušlého zisku.
12. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bez ohľásenia vykonávať počas predajnej doby odbornú prehliadku predmetu nájmu ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi ako aj osobám, ktoré určí prenajímateľ.
13. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu.
14. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
15. Nájomca na vlastné náklady a na vlastné riziko zabezpečí odborné prehliadky plynového zariadenia v prenajatých priestoroch v prípade zásahu alebo rozšírenia pôvodného stavu plynového zariadenia.
16. Nájomca na vlastné náklady a na vlastné riziko zabezpečí odborné prehliadky elektrického zariadenia v prenajatých priestoroch v prípade zásahu alebo rozšírenia pôvodného stavu elektrického zariadenia.
17. Nájomca si na vlastné náklady a na vlastné riziko zabezpečí odborné prehliadky prenosných a ručných elektrických zariadení v prenajatých priestoroch.
18. Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
19. Nájomca je povinný, v súlade s VZN obce Milhost' o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálny odpad a drobný stavebný odpad, platiť obci daň za komunálny odpad a drobný stavebný odpad.

V. Skončenie nájmu

1. Nájom služobne zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - c) skončením pracovnej zmluvy medzi Obcou Milhost' a Andreja Horvátha

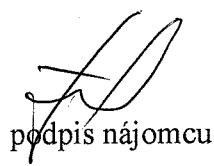
- d) písomnou výpoved'ou, pričom sa skončí nájom nebytového priestoru uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoved'
 - e) posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoved'. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na nahradu.
2. Nájomca môže vypovedať nájom nebytového priestoru bez udania dôvodu.
 3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom nebytového priestoru
 - a) z dôvodov výslovne vymenovaných v zákone,
 - b) pri porušení čl. III. alebo čl. IV. tejto zmluvy,
 - c) pri ubytovaní ďalšej osoby v prenajatých priestoroch okrem rodinných príslušníkov s ktorými v čase uzavorenia zmluvy žije t.j. manželka Iveta Horváthová a detí Adam Horváth, Alžbeta Horváthová a Nikola Horváthová.
 4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu prenajatý nebytový priestor odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa miestnosti uvedú do pôvodného stavu, v akom ho nájomca prevzal.
 5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytovom priestore so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytového priestoru zlepšili.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme nebytového priestoru nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytového priestoru je Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.
3. Táto zmluva bola zverejnená na webovej strane obce Milhost' dňa 3.10.2013
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. Rovnako ak niektoré ustanovenie zmluvy je v rozpore so zákonom o ochrane hospodárskej súťaže, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zmluvy ako celku. V takýchto prípadoch sa obe zmluvné strany zaväzujú uhradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade s právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
5. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
6. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.

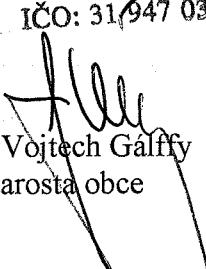
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej obsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôle, zaväzujú sa svoje záväzky dôbrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpisali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť nadobúda najneskôr dňom odovzdania predmetu nájmu.
9. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, každý má platnosť originálu a jeden je pre každú zmluvnú stranu.

V Milhosti, dňa 1.10.2013



podpis nájomcu

OBEC MILHOST
044 58 M I L H O S Ť
IČO: 31 947 034



Ing. Vojtech Gálffy
starosta obce