

Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Milhost'
IČO: IČO: 31 947 034
zast. Ing. Vojtechom Gálffym, starostom obce
Milhost' 6
044 58 Seňa

Nájomca: Andrej Horváth,

II.

Predmet nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v KN vedenom Okresným úradom Košice – okolie, katastrálnym odborom na LV č. 815 ako parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č. 130/3 – zastavaná plocha o výmere 501 m². Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Milhost', obec Milhost', okres Košice – okolie.
- 2.2. Predmetom nájmu sú aj 3 /tri/ miestnosti na prízemí s celkovou rozlohou 43,9 m², schodisko do suterénu a 3 miestnosti v suteréne s celkovou rozlohou 21,8 m². Prenajaté priestory majú samostatný vstup zo severnej strany budovy.
- 2.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do nájmu nehnuteľnosť označenú v bode 2. tohto článku za podmienok dojednaných v tejto zmluve.
- 2.4. K uzatvoreniu tejto zmluvy dalo súhlas Obecné zastupiteľstvo obce Milhost' prijatím uznesenia č. 1/11 -2014 dňa 2.12.2014.

III.

Účel nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosť označenú v článku II. bode 2. tejto zmluvy do nájmu na účely ako služobňu (pre nájomcu a osoby uvedené v § 115 Občianskeho zákonníka).
- 3.2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu výlučne podľa bodu 1. tohto článku. Zmena v užívaní predmetu zmluvy je možná len so súhlasom prenajímateľa.

IV.

Doba trvania zmluvy

- 4.1. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi predmet nájmu označený v článku II. bod 2. tejto zmluvy na dobu určitú od 1.1.2015 do 31.12.2018.

V.

Nájomné a ostatné platby

- 5.1. Výška nájmu je určená dohodou zmluvných strán. Nájomné je vo výške 100 € (slovom Jednasto eur) mesačne. V cene nájmu nie je poskytovanie služieb spojených s užívaním prenajatej veci.
- 5.2. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku bude hradené nájomcom prenajímateľovi mesačne vopred k 15. dňu bežného mesiaca. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň, kedy budú peňažné prostriedky pripísané v prospech účtu prenajímateľa alebo zaplatené v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 5.3. V prípade neuhradenia nájomného podľa bodu 1. tohto článku v lehote stanovenej v bode 2. tohto článku, má prenajímateľ právo na poplatok z omeškania vo výške podľa § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 5.4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet výšky ceny za služby poskytované z nájmom, prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne minimálne 30 dní pred dňom ich splatnosti.
- 5.5. Prenajímateľ má právo upraviť výšku ceny za plnenia spojené s užívaním predmetu zmluvy bez písomného súhlasu nájomcu a to iba v prípade, ak sa zmení výška ceny služieb, ktorých plnenie je poskytované s užívaním predmetu zmluvy. Súčasťou oznámenie musí byť kópia listiny preukazujúce nárok prenajímateľa.
- 5.6. Upraviť výšku nájmu môže prenajímateľ iba na základe zmeny prijatého uznesenia OZ v Milhosti č. 1/11 - 2014 zo dňa 2.12.2014 o výške nájomného za predmet zmluvy - služobňu, a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny avšak v súlade s bodom 5.5. tohto článku.
- 5.7. Prevádzkové náklady ako sú poplatky za média ako plyn, el. energia, vodné a stočné 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 na základe došlej faktúry od prenajímateľa.
- 5.8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má na zabezpečenie svojich splatných pohľadávok vyplývajúcich z tejto zmluvy záložné právo na všetky hnutel'né veci, ktoré sa so vo vlastníctve nájomcu a ku dňu skončenia nájmu sa nachádzajú v prenajatom predmete nájmu. Záložné právo zanikne uspokojením zabezpečených pohľadávok alebo poskytnutím dostatočnej zábezpeky.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom v súlade s účelom nájmu dojednanom v článku III. bode 1. tejto zmluvy.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa a pôvodcu odpadu. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody vrátane sankcií udelených príslušnými orgánmi.

- 6.3. 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.
- 6.4. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet zmluvy do podnájmu tretím osobám, pribrať k užívaniu tretiu osobu alebo spoločníka alebo sa spojiť s treťou osobou a tak povoliť užívanie predmetu nájmu tretími osobami.
- 6.5. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy, spoločné priestory a zariadenie predmetu zmluvy riadnym spôsobom a riadne využívať plnenie, ktorého poskytovanie je spojené s užívaním predmetu zmluvy, a starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda.
- 6.6. Nájomca je po dobu účinnosti tejto zmluvy zodpovedný za škody a závady, iné ako vzniknuté obvyklým opotrebovaním, ktoré vzniknú na predmete zmluvy jeho zavinením.
- 6.7. Nájomca musí odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu prenajímateľovi za tieto škody alebo závady a to najneskôr do konca účinnosti tejto nájomnej zmluvy. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu.
- 6.8. Drobné opravy na predmete zmluvy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca.
- 6.9. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu. V prípade realizácie stavebných úprav so súhlasom prenajímateľa sa nájomca zaväzuje všetky stavebné úpravy vykonávať výlučne na vlastné náklady, bez nároku na akúkoľvek ich náhradu, a to ani po skončení nájmu.
- 6.10. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájomného vzťahu dohodnutého touto zmluvou odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, a to najneskôr v deň skončenia alebo zániku nájomného vzťahu.
- 6.11. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Všetky náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do obvyklého stavu, znáša nájomca. V prípade zistenia škody na majetku prenajímateľa nad rámec obvyklého opotrebenia, ktoré budú uvedené v zápisnici o odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy, sa nájomca zaväzuje túto nahradiť najneskôr v lehote 10 dní od výzvy prenajímateľa.
- 6.12. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a) pri vzniku havarijného alebo mimoriadneho stavu z akýchkoľvek príčin nahlásiť vzniknutú situáciu nielen na orgán štátnej správy ale aj prenajímateľovi za účelom zistenia príčin a dôsledkov havárie. V prípade vzniku škody na životnom prostredí v dôsledku porušenia povinností nájomcom, je nájomca povinný vo svojom mene a na svoje náklady odstrániť bezodkladne príčiny vzniknutého stavu, dôsledne odstrániť všetky škody na životnom prostredí a uviesť lokalitu do pôvodného stavu, o postupe prác je nájomca povinný prenajímateľa informovať,

- b) niešť zodpovednosť za škody vzniknuté pri jeho porušení požiarňch, technických, hygienických predpisov a noriem,
 - c) umožniť prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie umožniť vykonanie obhliadky predmetu nájmu.
- 6.13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ podľa tohto článku. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet zmluvy podľa tejto zmluvy pre jej vady, ktoré neboli v lehote podľa rovnakého článku prenajímateľovi oznámené.
- 6.14. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby predmetu zmluvy podľa tejto zmluvy.
- 6.15. Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:
- a) zabezpečiť nerušené užívanie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou a právnymi predpismi,
 - b) zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - c) zabezpečiť nájomcovi prístup k predmetu nájmu.
 - d) Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo škody, ktoré vzniknú na predmete zmluvy bez zavinenia nájomcu brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy alebo, ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
- 6.16. V prípade, že nájomca vynaložil na predmet zmluvy náklady pri oprave, ku ktorej je povinný prenajímateľ, pretože prenajímateľ nesplnil svoju povinnosť, má nájomca nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola urobená so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočných prietahov opravu neobstaral, aj keď mu bola oznámená ich potreba. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne ak nebolo uplatnené do 30 dní od odstránenia závad.
- 6.17. V prípade, že tretia osoba uplatňuje k predmetu zmluvy práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, alebo tretia osoba nájomcu inak obťažuje a bráni v užívaní predmetu zmluvy je prenajímateľ povinný učiniť potrebné právne opatrenia k jeho ochrane.
- 6.18. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neučiní, alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, má nájomca právo na primeranú zľavu z ceny nájmu a to až do dňa splnenia povinnosti prenajímateľa.
- 6.19. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného pokiaľ pre vady predmetu zmluvy, ktoré nespôsobil, nemohol predmet zmluvy užívať dohodnutým spôsobom alebo ho mohol užívať len obmedzene.
- 6.20. Vadou predmetu zmluvy sa pre účely tejto zmluvy rozumie závada predmetu zmluvy, ktorá podstatne alebo na určitý čas zhoršuje alebo obmedzuje jeho užívanie.
- 6.21. Vadou predmetu zmluvy sa ďalej rozumie ak plnenia spojené s užívaním predmetu zmluvy neboli poskytované vôbec, alebo boli poskytované nedostatočne a ak sa v dôsledku tohto užívanie predmetu zmluvy zhoršilo.

- 6.22. Vadou predmetu zmluvy sa ďalej rozumejú stavebné úpravy na predmete zmluvy, ktorými sa podstatne alebo na určitý čas zhoršia podmienky užívania predmetu zmluvy
- 6.23. Primeranou zľavou sa pre účely tejto zmluvy rozumie 1/45 dohodnutej výšky mesačného nájomného vynásobená počtom dní, počas ktorých vada predmetu zmluvy trvala.
- 6.24. Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu po tom od čoho sa nájomca o vade dozvedel, resp. kedy došlo k obmedzeniu nájomcu. Právo zanikne, ak nebude uplatnené u prenajímateľa do 30 dní odo dňa kedy došlo k skutočnostiam toto právo umožňujúcim uplatniť.

VII.

Skončenie a zánik nájmu

- 7.1. Nájom skončí:
- a) uplynutím doby dohodnutej v článku IV. bode 1. tejto zmluvy,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- 7.2. Výpovedná lehota, okrem výpovede z dôvodu podľa bodu 7.3., je 6 /šesť/ mesiacov, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času iba ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- 7.4. Nájomca môže vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
- 7.5. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom podľa článku V. tejto zmluvy a prenajímateľ z tohto dôvodu vypovie nájomnú zmluvu, výpovedná lehota je 3 /tri/ mesiace a táto začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade ak nastanú dôvody uvedené v § 679 Občianskeho zákonníka.
- 7.7. K odstúpeniu od zmluvy dochádza na základe písomného oznámenia doručeného druhej zmluvnej strane. Zmluva sa ruší okamžikom doručenia oznámenia druhej zmluvnej strane.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Nájomca vyhlasuje, že pozná technický stav prenajímaného nebytového priestoru, ktorý aj v čase podpísania tejto zmluvy užíva.
- 8.2. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor vrátane jeho príslušenstva na základe ohliadky a zápisu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zo dňa 30.12.2014.
- 8.3. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol s predmetom nájmu oboznámený. Vyhlasuje, že predmet nájmu spĺňa všetky predpoklady na riadne užívanie a podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje prevzatie predmetu nájmu za účelom jeho užívania v súlade s touto zmluvou.
- 8.4. Otázky touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, v znení platných zmien a doplnkov.
- 8.5. Zmluva o nájme nebytového priestoru nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce.
- 8.6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytového priestoru je Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.
- 8.7. Táto zmluva bola zverejnená na webovej strane obce Milhost' dňa 19.12.2014.
- 8.8. 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 nahradiť 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.
- 8.9. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
- 8.10. Zmluvu je možné meniť len vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve.
- 8.11. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok ani v tiesni, obsah zmluvy vyjadruje ich pravú a slobodnú vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad túto zmluvné strany vlastnoručne podpísali.
- 8.12. Zmluva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami nadobúda platnosť a účinnosť nadobúda najneskôr dňom odovzdania predmetu nájmu.

8.13. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomcu.

V Milhosti dňa: 18.12.2014



Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Prevzal dňa: 18.12.2014