

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

(§ 663 a nasl. Obč. zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov)

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Mesto Hanušovce nad Topľou
zastúpený: Štefan Straka, primátor mesta
adresa: Mestský úrad, Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou
IČO: 00332399
Bank.spojenie: VÚB Vranov nad Topľou, č. ú.: 16623 632/0200
2. Nájomca: Knašinská Emília
adresa: Budovateľská 4338/14, 094 31 Hanušovce nad Topľou
IČO: 40056848
Bank.spojenie: ČSOB, 4012000751/7500

Čl. II.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je dočasné užívanie budovy na časti parcely 557, LV č. 1481 v k. ú. mesta Hanušovce nad Topľou, ul. Komenského 39 vo výmere 93 m².

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený používať budovu na podnikateľské účely- predajňa potravín a cukráreň.

Čl. IV.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od 01.06.2012 na dobu neurčitú.

Čl. V.

Cena prenájmu

1. Cena za dočasné užívanie nehnuteľností uvedenej v čl. II. a na účel podľa čl. III. je stanovená 23,24 €/ 1 m². Ročný prenájom nehnuteľnosti je 2161,32 €. Nájomca obdrží na daný rok faktúru za prenájom nehnuteľnosti.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady bezprostredne súvisiace s užívaním prenajatých nehnuteľností nájomcom, t.j. náklady na dodávku nasledujúcich služieb a plnení: dodávka elektriny, plynu, teplej a studenej vody, tepla, odvod odpadovej vody (stočné), odvoz odpadu, požiarna ochrana.
3. Služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia, vodné a stočné) sa nájomca zaväzuje uhrádzať sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľmi týchto médií. Nájomca bude uskutočňovať úhradu platieb priamo dodávateľom médií.
4. Nájomné je splatné raz ročne do 14. dňa odo dňa doručenia faktúry.
5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % z dohodnutej splátky za každý deň omeškania.
6. Výška sadzby nájomného sa každoročne upraví jednostranným oznámením prenajímateľa, ktoré bude doručené nájomcovi, oproti predchádzajúcemu roku o percento medziročnej oficiálne oznámenej inflácie meny vždy na obdobie 12 mesiacov trvania nájmu.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť cenu nájomného za užívanie nehnuteľností, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny cenníka za prenajímanie nehnuteľností, alebo ak sa zmení účel prenájmu.

MESTSKÝ ÚRAD HANUŠOVCE n/T	
Došlo dňa: 20.5.2012	vybavuje: Prednosta MSL
Č. spisu:	Ukl. znak:
Prílohy:	Škart. zn.:

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

(Prenajíateľ)

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v čl. II. v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa čl. III.
2. Prenajíateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nehnuteľnosť za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojený s nájmom.
3. Prenajíateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného zástupcu.
4. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je *prenajíateľ* oprávnený zamedziť nájomcovi vstup do predmetu nájmu a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

(Nájomca)

1. Nájomca je povinný užívať nehnuteľnosť len na účel dohodnutý v tejto zmluve v čl. III a len pre svoje potreby a na vlastné náklady. Popri nájomcovi sú oprávnení nehnuteľnosť využívať aj zamestnanci nájomcu, resp. jeho najbližší rodinní príslušníci.
2. Nájomca môže vykonávať zmeny na prenajatej nehnuteľnosti len s písomným súhlasom prenajíateľa na vlastné náklady bez možnosti vzájomnej kompenzácie po ukončení nájmu.
3. Nájomca nemôže ďalej prenajívať iným právnickým ani fyzickým osobám prenajatú nehnuteľnosť.
4. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi.
5. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho prenajíateľovi v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s novou základnou bielou hygienickou maľovkou.
6. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevypratať, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajíateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace nájomca prenajíateľa splnomocňuje. Prenajíateľ má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi vzniknuté prípadné mimoriadne udalosti (požiar, zaplavenie, vlámania a pod.) a zabezpečiť na vlastné náklady zamedzenie ich vzniku. Zodpovedá za ochranu prenajatého majetku.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať na vlastné náklady bežnú údržbu prenajatej nehnuteľnosti.
9. Nájomca je povinný poistiť si na vlastné náklady vlastný hnutel'ny majetok nachádzajúci sa na prenajatej nehnuteľnosti. Prenajíateľ nezodpovedá za jeho prípadnú stratu, zničenie, alebo jeho poškodenie.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľnosti môže byť ukončený písomnou dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota je v trvaní 1 mesiaca a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Okamžite vypovedať zmluvu o nájme môže ktorákoľvek zo zmluvných strán len písomnou formou a len z dôvodov uvedených v odst. 4 a 5 tohto článku.
4. Prenajíateľ môže vypovedať zmluvu najmä, ak:
 - a) nájomca užíva nehnuteľnosť v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca mešká s platením nájomného viac ako jeden mesiac
 - c) nájomca odmietne akceptovať zmenu ceny nájomného v zmysle čl. V. odst. 4 tejto zmluvy
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:

- a) nehnuteľnosť sa stane nespôsobilá na ďalšie užívanie
 - b) stratí spôsobilosť využívať nehnuteľnosť na účely určené v zmluve
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo zo zákona
6. Nájom sa končí aj zánikom nájomcu.
 7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1 660,-eur v zmysle článku VI ods. 5 za nevypratanie predmetu nájmu najneskôr do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu.

Čl. VIII. Doručovanie

1. Doručením akejkoľvek písomnosti na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 2. tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, okrem prípadu, že adresát písomnosti druhej zmluvnej strane písomne oznámil novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Ak nie je v tejto zmluve výslovne určené niečo iné, riadia sa vzťahy účastníkov Občianskym zákonníkom a ostatnými právnymi normami.
2. Túto zmluvu možno meniť, alebo doplniť len písomnými dodatkami podpísanými zástupcami oboch zmluvných strán.
4. Podpísaním tejto zmluvy zaniká platnosť predošlých zmlúv uzatvorených na nájom predmetnej nehnuteľnosti.
5. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších nasledovných podmienkach:

Hanušovce nad Topľou, dňa 31.05.2012

prenajímateľ



nájomca