

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

MESTSKÝ ÚRAD HANUŠOVCE n/š	
Došlo dňa: 29. 04. 2014	Vybavuje: JUDr. KAŠČÁK
Č. spisu:	Ukl. znak:
Prílohy:	Škart. zn.:

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.: SK0200000002813692453
2. Nájomca: Jozef Kočiško
adresa: Budovateľská 430/8, 093 01 Vranov nad Topľou
IČO: 30619319

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytového priestoru – časti budovy Domu služieb, súp. č. 427 zapísanej na LV č. 1481 v k. ú. mesta Hanušovce nad Topľou, vo výmere 50 m².

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený využívať nebytový priestor na obchodnú činnosť - predajňa elektroinštaláčného materiálu.

Čl. IV. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od 01.04.2014 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 25,00 €/ 1 m². Ročný prenájom nehnuteľnosti je 1 250,00 €. Mesačný nájom sa stanovuje vo výške 1/12 ročného nájomného t. j. 104,16 €.
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, požiarňa ochrana.
3. Služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia spoločných priestorov, vodné a stočné, dodávka plynu) sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe predpisu zálohových platieb.
4. Nájomné je splatné mesačne 14. dňi 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 a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru 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 prenájomanie nehnuteľností, alebo ak sa zmení účel prenájmu.

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 vypratáť 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 nevypratá, 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 odstúpiť od zmluvy o nájme môže ktorákoľvek zo zmluvných strán len písomnou formou a len z dôvodov uvedených v ods. 4 a 5 tohto článku.
4. Prenajíateľ môže odstúpiť od zmluvy 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 odstúpiť od zmluvy, 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 1 880,-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 01.04.2014



prenajímateľ



nájomca