

Zmluva č. 10/2011

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

Č. j.: 303/2011-SzI

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Obec Nesvady so sídlom Obchodná č. 23, 946 51 Nesvady
Zastúpená: JUDr. Jozefom Harisom, starostom obce
IČO: 00306606
DIČ: 2021029340
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s. - pobočka Komárno
Číslo účtu: 3806919001/5600

Nájomca : M - CRAFT s.r.o.
Zastúpená: Martinom Proksom,

IČO:
DIČ:
Doklad o podnikaní: OR vložka č.

Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy Obedného zdravotného strediska v Nesvadoch na Obchodnej ulici č. 7, súp. č. 226 na parc. č. 58/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 840 m².
Predmetná nehnuteľnosť je evidovaná na Správe katastra Komárno., k. ú. Nesvady, a je vedená na liste vlastníctva č. 2462 obce Nesvady.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory umiestnené na poschodí v budove ObZS na Obchodnej ulici č. 7, súp. č. 226 - miestnosť č. 101 o výmere 21,35 m² a časť čakárne o výmere 11,90 m² t.j. spolu o výmere **33,25 m²**.

Čl. III.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom:
kancelárske priestory.

Čl. IV.

Doba nájmu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že priestory uvedené v bode I. tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu určitú – 1 rok – pričom nájomná doba začne plynúť dňom **1. 4. 2011** a ukončí sa dňom **31. 3. 2012**.

Čl. V.

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva obce Nesvady, číslo 4/2011-VIII. zo dňa 31.03.2011 na 22,-€/m²/rok. Takto ročné nájomné činí 731,50 €.

Zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov nájomca uhradí spolu s ročným nájomným nasledovne:

elektrická energia	120,- € ,
plyn	400,-€ ,
voda a stočné	96,-€,
upratovanie verejných častí	14,-€,
služby spolu:	630,-€.

Takto ročný nájom vrátane záloh za služby činí 1 631,50 €.

Nájomca je povinný vyššie uvedené nájomné zaplatiť do pokladne obce Nesvady pri podpise nájomnej zmluvy /variabilný symbol 102011/.

2. Prenajímateľ najneskôr v lehote 21 dní od ročného vyúčtovania energií a služieb vyšším dodávateľom doručí nájomcovi konečné zúčtovania skutočných nákladov za poskytnuté služby uvedené v čl. V bod. 1.

Čl. VI.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu prenajímateľ za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy do 66,40 € v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu, ak taký súhlas je v zmysle stavebného poriadku potrebný. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené obvyklým udržiavaním nebytových priestorov napr. upratovanie, maľovanie a pod.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
10. Nájomca podpisom tejto zmluvy preberá na seba hmotnú zodpovednosť za všetok inventár, ktorý je v majetku obce, t. j. hnuťelný a nehnuteľný majetok a zaväzuje sa že o prevzatý majetok sa bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára a vynaloží všetko úsilie na predchádzanie škodám.
11. Nájomca preberá hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody na prevzatých predmetoch a za dodržanie všetkých predpisov súvisiacich s prevádzkovaním - protipožiarna ochrana prenajatých priestorov, dodržiavanie bezpečnostných predpisov, bezpečnosť technických zariadení, platné hygienické predpisy, podnikanie a pod.
12. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatých priestoroch a za bezpečné pracovné prostredie.
13. Náhrada škody sa rieši vecnou alebo finančnou náhradou alebo uvedením veci do pôvodného stavu.
14. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajaté priestory za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

Nájom nebytového priestoru zaniká uplynutím dojednanej doby, výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.

1. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca poruší povinnosti nájomcu uvedené v Čl. VII. tejto zmluvy, t. j. čl. VII. bod 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 14, 15.
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajaté priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatých priestoroch,
 - d) prenajímateľovi vznikne značná škoda na majetku (požiar, výbuch, iná havária) následkom čoho predmet nájmu nemožno riadne užívať viac ako 1 mesiac, alebo je podozrenie, že úmyselné poškodenie súvisí s podnikaním nájomcu alebo je namierené proti jeho osobe a

tým prenajímateľovi okrem škody vznikne aj výpadok nájomného na dlhšie obdobie ako 1 mesiac.

2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak (napr. zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nespôsobilé nebytové priestory si nájomca upraví a dá do spôsobilého stavu na vlastné náklady).
 - d) nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 1 a, b, c, d a pri bode 2 písm. a, b, c jeden mesiac.

Výpovedná lehota začne plynúť v prípade osobného doručenia dňom osobného doručenia, ak nie je možné osobné doručenie dňom podania výpovede na pošte.
4. Výpovedná lehota pri bode 2 písm. d je tri mesiace a výpovedná lehota počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa a to bez náhrady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

Čl. IX.

Ostatné ujednania

Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok verejných priestranstiev v okolí prenajatého objektu.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán.

V Nesvadoch dňa 01.04.2011

Martin Proksa
konateľ spoločnosti
nájomca

JUDr. Jozef Haris
starosta obce
prenajímateľ