

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. ...276/2022.....
ktorú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov a podľa § 668 až 684 Obč. zák.,
v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí uzavreli:

prenajímateľ: Obec Dolný Štál, zast. Tomáš Horváth, starosta obce

sídlo: obecný úrad Dolný Štál, ul. Mateja Korvína . 676/2

IČO: 00 305 430,

DIČ: 20 21 00 21 04,

Bankové spojenie:

SK42 0200 0000 0000 19023122 SUBASKBX, - VUB

SK 94 5600 0000 00 3802049002 KOMASK2X - PRIMA

SK 06 7500 0000 0040 3035 2072 CEKOSKBX - ČSOB

a

nájomca: Szabolcs Kosár

tel.: 0902 233 774

sídlo: Dunajská Streda, Rekreačný rad 7331/27D

IČO: 54 812 704

DIČ: 10 40 12 6687

Bankové spojenie (IBAN):

SK 30 7500 0000 0040 50906821

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré vedie Okresný úrad v Dunajskej Strede – katastrálny odbor na LV č. 868 v k.ú. Dolný Štál ako Študijné centrum s.č. 805 na parc. č. 16/7.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcu nebytový priestor, miestnosti na 2. podlaží budovy popísanej v čl. I. bod. 1. a v prílohe č. 1 ako

- miestnosť č. 45 vo výmere 56 m²

3. Nájomca je oprávnený užívať bezodplatne aj nebytové priestory, ktoré umožňujú vstup do prenajatých priestorov, a to schodisko, chodbu a sociálne miestnosti na druhom podlaží.

II.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory uvedené v článku I. tejto zmluvy užívať na výkon podnikateľskej činnosti ako kancelária a sklad tovaru - okrem ťažkých priemyselných predmetov, a horľavín

III.

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu neurčitú od 01.08.2022.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného bola dohodnutá na **20,- €/m²** prenajatého priestoru ročne, pričom nájomné je splatné **mesačne vo výške 93,33 €** najneskoršie do 15. dňa príslušného mesiaca.
2. Nájomca hradí prenajímateľovi preddavok na vodné, stočné, spotrebu elektrickej energie a vykurovanie vo výške **60 €/mesiac** spolu s nájomným..
3. Nájomca hradí kauciu pri podpísaní nájomnej zmluvy vo výške **280 , €** (nájomné za 3 mesiace).

V.

Úhrada služieb s nájomom spojených

1. Poplatok za energie a služby vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi do 60 dní od prevzatia dodávateľskej faktúry.
2. Vodné a stočné, elektrickú energiu a za plyn platí nájomca úmerne k prenajatej ploche, pokiaľ si nezabezpečí vlastné meradlá.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie, v stavebno-technickom stave tak, v akom sa v čase uzavretia tejto nájomnej zmluvy nachádzajú.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil stavebno-technickým stavom miestností a berie do nájomu v stave, v akom sa nachádza. O stave bude vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu k tejto zmluve.
3. Nájomca prispôbuje predmet nájmu pre účely svojho podnikania podľa hygienických predpisov na vlastné náklady
4. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ zabezpečuje poistenie budovy na vlastné náklady. Poistenie sa netýka na zariadenie a skladové zásoby vo vlastníctve nájomcu.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán**A) Nájomca:**

1. Je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v zmluve.
2. Je povinný uhrádzať náklady na opravy spojené s obvyklým udržiavaním do výšky 200,- € v jednotlivom prípade.
3. Je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
4. Je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
5. Je oprávnený vykonávať zmeny v prenajatých priestoroch (stavebné úpravy) len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca od prenajímateľa požadovať,

ak sa pri udelení súhlasu na vykonanie zmien s prenajímateľom inak nedohodol, po vykonaní zmien vo výške preukázanej písomnými dokladmi.

6. V prípade, že nájomca so súhlasom prenajímateľa vykoná zmeny v prenajatých priestoroch na vlastné náklady bez následnej úhrady zo strany prenajímateľa, je oprávnený požadovať náhradu nákladov až po skončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia a zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci.
7. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na náhradu nákladov, je nájomca oprávnený požadovať od neho protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
8. Ak nájomca vykoná zmeny bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť veci na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa nedohodnú inak.
9. Ak nájomca vynaložil náklady na opravy, na ktoré je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak opravu bez zbytočného odkladu neobstaral, hoci sa mu jej potreba oznámila. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.
10. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol prenajaté priestory užívať dohodnutým spôsobom.
11. Nájomca je oprávnený na primeranú zľavu z nájomného v prípade, ak bez svojho zavinenia mohol užívať prenajaté priestory len obmedzene.
12. Právo na odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bezodkladne. Právo zanikne, ak sa neuplatní do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zohľadňujúcim.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch všetky predpisy na ochranu zdravia a bezpečnostných predpisov, vrátane protipožiarnych predpisov.
14. Nájomca má predkupné právo – v prípade predaja prenajatých priestorov zo strany prenajímateľa.

B) Prenajímateľ:

1. Je povinný poistiť nehnuteľnosť, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú, na vlastné náklady.
2. Je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, vrátane vykonávania potrebných revízií v spoločných častiach budovy.
3. Je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly, či ich nájomca užíva dohodnutým spôsobom alebo v prípade havárie, najmä má právo na prístup k dôležitým zariadeniam v prenajatých priestoroch (k rozvodu plynu, elektriky a iné).
4. Je povinný zabezpečiť nájomcovi odber elektriky, vody, plynu, odvádzanie splaškov, a komunálneho odpadu.

IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) písomnou dohodou;
 - b) písomnou výpoveďou, ktorú môže podať prenajímateľ i nájomca bez udania dôvodu.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Po ukončení nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory a hnutelné predmety odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím k ich primeranému opotrebovaniu, podľa inventárneho zoznamu.
4. Nájom zaniká tiež:
 - zánikom predmetu nájmu;
 - smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

5. *Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo ak sa tak stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti.*
6. *Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté priestory tak, že prenájomateľovi vzniká škoda alebo hrozí značná škoda.*
7. *Nájomná zmluva zaniká aj zničením prenajatých priestorov.*
8. *Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.*

X.

Záverečné ustanovenia

1. *Zmeny v tejto zmluve sa môžu urobiť len písomne so súhlasom oboch zmluvných strán vo forme očíslovaných doplnkov.*
2. *Pokiaľ v tejto zmluve nie sú upravené všetky vzťahy zmluvných strán, bude sa riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka, najmä ustanoveniami upravujúcimi nájomnú zmluvu.*
3. *Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu. Dva rovnopisy prevezme prenájomateľ a dva nájomca.*
4. *Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpisujú.*
5. *V zmysle zákona NR SR 211/2000 o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších zmien a doplnkov sa zverejnená na internetovej stránke obce Dolný Štál dňom podpísania.*

V Dolnom Štále, dňa 08.07.2022

prenájomateľ

nájomca



