

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/2011

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Šterusy

V zastúpení - starostka obce – Bc. Zdenka Vlkovičová

IČO: 00 800 163

DIČ: 202 053 8091

Bankové spojenie: VÚB Trnava, expoz. Vrbové

Číslo účtu: 30027212/0200

Tel: 033/7780026, fax 033/7780026

e-mail: obecnyurad@sterusy.sk

(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca: Hudobná skupina Neznámi

V zastúpení Jaroslav Šimo

IČO: 40199274

Bankové spojenie:

Telefón:

(ďalej len nájomca)

PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I.

PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenájomcu v objekte Kultúrneho domu Šterusy, 922 03 Šterusy č. 118, a to: jedna miestnosť so samostatným vchodom vo výmere 24,7 m².

II.

DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1 Nájomný vzťah vzniká od 4.11.2011 a jeho trvanie je stanovené na dobu 4 rokov, t.j. do 31.10.2015.

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť:

a/ písomnou dohodou zmluvných strán s uvedeným dátumom aj dôvodom ukončenia

b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c/ písomnou výpoveďou z ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájomom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

I. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby z nasledovných dôvodov:

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájomom viac ako 30 dní,
- nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo a opakovane porušujú pokoj alebo poriadok,
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenájomcu.

II. Nájomca môže vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času z nasledovných dôvodov:

- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti

d/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

I. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá prenajatý priestor do podnájmu,
- v prenajatom nebytovom priestore vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý priestor alebo strpí užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí škoda,
- neudržiava čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch, sociálnych zariadeniach, aj na spoločnom dvore

II. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bol prenajatý priestor odovzdaný nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilým na riadne užívanie,
- e/ na základe zákona – podľa § 14 zákona 116/90 Zb. o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu alebo zánik nájomcu.

III. ÚČEL NÁJMU

3.1 Nebytové priestory uvedené v Čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na: nácvik hudobnej produkcie

3.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory denne do 22.00 hod.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov.

4.2 Výška nájomného je 240,00 eur za rok /za 12 mesiacov/

4.3 Celková úhrada za prenajaté priestory:

Ročná úhrada je spolu: 240,00 € pozostáva z ročného nájomného vo výške 240,00 € vrátane energií.

4.4 Výška nájmu sa môže každoročne upraviť písomným dodatkom k zmluve vždy k 1. júnu bežného roka na obdobie 12 mesiacov z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.

V. SPLATNOSŤ NÁJMU

5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné uhradiť v roku 2011 vo výške 40 eur do 30. novembra.

5.2 V ďalších rokoch sa bude nájomné uhrádzať polročne. Do 30. marca vo výške 120,00 eur a do 30. septembra 120,00 eur do pokladne obce, alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prijímateľa vedený vo VÚB č. ú. 30027212/0200.

Dodávky energií sú merané samostatne podružnými meračmi a bude vyúčtovaná skutočná spotreba prepočtom z vyúčtovacej faktúry, ktorú dostane prenajímateľ od dodávateľa energií. Prenajímateľ sa zaväzuje, v prípade prekročenia spotreby energií nad 20,00 € mesačne rozdiel doplatiť.

5.3 Ročné zúčtovanie nákladov za služby spojené s nájmom prenajímateľ vykoná do 31. mája bežného kalendárneho roka a splatnosť doplatku je do 15 dní od vystavenia faktúry.

5.4 V prípade neuhradenia nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z.z. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:

- odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovoréné alebo obvyklé užívanie
- zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájmom.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:

a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:

- a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájomom,
- b) zabezpečovať riadnu ochranu majetku, ktorý mu dal prenajímateľ do prenájmu,
- c) zabezpečovať bežnú údržbu a drobné opravy prenajatých priestorov,
- d) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru, udržiavať čistotu a poriadok nebytového priestoru, sociálnych zariadení a spoločného dvora,
- e) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
- f) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov,
- g) spolupracovať pri inventarizácii hospodárskych prostriedkov, ktoré mu prenajímateľ prenechal k dočasnému užívaniu,
- h) umožniť povereným pracovníkom obce vykonávať kontrolu dodržiavania a zabezpečenia ochrany majetku, ktorý mu bol ponechaný k dočasnému užívaniu,
- ch) uhradiť obci každú škodu, ktorú spôsobí sám, alebo u neho zamestnaní pracovníci, ďalej škody, ktoré vznikli prenajímateľovi za zanedbanie údržby, alebo obnovy zverených predmetov, prípadne z iného zanedbania povinností súvisiacich s vykonávanou prevádzkovou činnosťou,
- i) zabezpečiť vykurovanie v prenajatom objekte v súlade s technickými a bezpečnostnými predpismi. V prípade, že nedodržaním príslušných predpisov, alebo nekvalifikovaným postupom pri kúrení vznikne škoda na vykurovacom systéme, túto bude v plnom rozsahu znášať nájomca
- j) zabezpečiť dodržiavanie Vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení a Vyhlášku MV SR č. 401/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické podmienky a požiadavky požiarnej bezpečnosti pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov, v znení ich neskorších predpisov, zabezpečovať protipožiarnu ochranu prenajatých objektov podľa zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a Vyhlášky 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení.

7.3 Nájomca sa zaväzuje:

- a) odohrať kultúrne podujatia podľa potreby obce po vzájomnej dohode
- b) umožniť využitie prenajatej miestnosti pre iných vystupujúcich pri kultúrnych podujatiach obce po vzájomnej dohode.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia.

8.2 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.

8.3 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných stanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.

8.4 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

8.5 Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch, dve pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.

8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.

Šterusy, dňa 4.11.2011

.....
za nájomcu

.....
za prenajímateľa