

ZMLUVA O NÁJME

medzi:

Prenajímateľ:

Obec Fulianka

Obecný úrad č. 3, 082 12 Kapušany

IČO: 00 327 034

bankové spojenie: IBAN SK44 5600 0000 0088 1771 3001

zastúpená: Miroslav Leško, starosta

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

CHOTÁR s.r.o.

Sídlo: Fulianka 3, 082 12 Fulianka

IČO: 48 118 605

Zastúpená: PaedDr. Milan Choma, konateľ

(ďalej ako „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto

Zmluvu o nájme (ďalej len „Zmluva“)

I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Fulianka, katastrálne územie Fulianka, LV č. 559

ako:

- stavba so súpisným číslom 3 druh stavby: budova OcÚ, postavenej na pozemku registra C s parcelným č. 4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 166 m².

2. Predmetom nájmu je kancelársky priestor
(ďalej len „predmet nájmu“)

3. Predmet nájmu pozostáva z jednej miestnosti.

4. Výmera podlahovej plochy predmetu nájmu je 8 m², užívanie spoločných priestorov a možnosť užívať najmenej 1 parkovacie miesto.

5. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania a Nájomca sa zaväzuje hradiť Prenajímateľovi dojednané nájomné.

6. Nájomca je spolu s Predmetom nájmu oprávnený užívať spoločné priestory Budovy, vnútorné chodby a ďalšie komunikačné priestory, schodiská, sociálne zariadenia a pod.(ďalej len „Spoločné priestory“).

II. DOBA A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku 1. tejto Zmluvy do nájmu na dobu neurčitú. Začiatok nájmu je dohodnutý na deň 30.4.2020.
2. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je poskytnutie Nebytových priestorov Nájomcovi na výkon činností v rámci realizácie jeho predmetu podnikania.

III. NÁJOMNÉ

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné stanovené na sumu vo výške **300,00- EUR (slovom: tristo eur) mesačne**.
2. V nájomnom podľa predchádzajúceho bodu sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytnuté s užívaním predmetu nájmu (vodné, stočné, elektrina, plyn, a možnosť parkovania).
3. Nájomné podľa článku III bod 1. tejto Zmluvy bude splatné ročne najneskôr do 31. 12. príslušného kalendárneho roka, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v PRIMA banke, pobočke Prešov č. ú.: IBAN SK44 5600 0000 0088 1771 3001 alebo v hotovosti do pokladne OcÚ Fulianka.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy , ktorú je nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením nájomného, a to za každý začatý deň omeškania.

IV. ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca sa nezaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy na predmete nájmu ako aj na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 hodín, oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do piatich dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto nevyhnutne a účelne vynaložené náklady. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24-och hodín potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje najmä:

- 5.1.1. odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, v takomto stave ho aj po dobu platnosti tejto zmluvy
- 5.1.2. zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu,
- 5.1.3. nezasahovať do zariadení vo vlastníctve Nájomcu,

- 5.1.4. vykonávať opravy Predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať Nájomca, a ktoré sú potrebné na udržanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - 5.1.5. poskytnúť Nájomcovi včas všetky podklady, doklady a informácie, ktoré sú potrebné na riadne splnenie povinností Nájomcu podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov, a to už po uzavretí tejto zmluvy.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje najmä:
- 5.2.1. platiť Prenajímateľovi Nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom v dohodnutých termínoch,
 - 5.2.2. užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel,
 - 5.2.3. zabezpečovať počas celej doby nájmu potrebnú údržbu a všetky bežné opravy Predmetu nájmu, a to všetko na jeho vlastné náklady a tak aby boli zachované ustanovenia všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem. Prenajímateľovi v tejto súvislosti nevznikajú žiadne povinnosti,
 - 5.2.4. pred vykonávaním stavebných úprav, či iných zásahov do Predmetu nájmu idúcich nad rámec údržby a bežných opráv, zabezpečiť si písomný súhlas Prenajímateľa, príslušného stavebného úradu, resp. iných dotknutých orgánov a inštitúcií, a riadne a včas plniť všetky povinnosti a pokyny, pokiaľ bude udelenie týchto súhlasov podmienené dodržiavaním týchto povinností a pokynov. Projektovú dokumentáciu je Nájomca povinný predložiť na schválenie Prenajímateľovi. Akýmkoľvek úpravami Predmetu nájmu nesmie byť znížená hodnota Nebytových priestorov. Nájomca vykonáva všetky takéto zásahy do Predmetu nájmu na vlastné náklady,
 - 5.2.5. chrániť v rámci svojich možností Predmet nájmu, ako aj všetky veci zabudované do Predmetu nájmu pred poškodením, zničením, stratou, odcudzením a znehodnotením; v tejto súvislosti sa osobitne dojednáva, že Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na veciach zabudovaných či vnesených do Predmetu nájmu Nájomcom alebo tretími osobami, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu, vzniknutú ich poškodením, zničením, stratou, odcudzením a/alebo znehodnotením, okrem prípadu, ak k tejto škode došlo v priamej príčinnej súvislosti so zavineným protiprávnym konaním Prenajímateľa;
 - 5.2.6. pri skončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v lehote do 10 pracovných dní od dňa skončenia nájmu založeného touto zmluvou,
 - 5.2.7. nezasahovať do cudzích zariadení,
 - 5.2.8. zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov a individuálne záväzných právnych aktov vzťahujúcich sa na činnosť Nájomcu, vrátane a bez obmedzenia na predpisy na úseku bezpečnosti práce, ochrany pred požiarimi a životného prostredia,
 - 5.2.9. umožniť Prenajímateľovi (aj v prípade svojej neprítomnosti), resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do prenajatých priestorov, a to za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok
 - 5.2.10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom.
 - 5.2.11. Poplatky za internet alebo telefón spadajú pod režim Nájomného.

VI. ĎALŠIE DOJEDNANIA

- 6.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
- 6.2 Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

VII. ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- 7.1 Prenajímateľ odovzdal Predmet nájmu Nájomcovi ku dňu 1.1.2020.
- 7.2 Zmluvné strany pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcovi vyhotovili protokol, v ktorom uvedú najmä:
- 7.2.1 popis stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi,
 - 7.2.2 zoznam zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa nachádzajúcich sa na Predmete nájmu a ich stav,
 - 7.2.3 údaj o stave na meračoch elektrickej energie,
 - 7.2.4 potvrdenie o odovzdaní kľúčov od Predmetu nájmu Nájomcovi,
 - 7.2.5 iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - 7.2.6 dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán.
- 7.2.7. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú rovnako spísať protokol o odovzdaní Predmetu nájmu s porovnateľnými náležitosťami ako sú uvedené v bode 8.2 tejto zmluvy.

VIII. SKONČENIE NÁJMU

Nájom sa skončí:

1. Ak nedôjde k dohode o skončení nájmu medzi prenajímateľom s nájomcom, nájom je možné skončiť písomnou výpoveďou.
2. Pri nedodržaní zmluvných podmienok, pri hrubom poškodení predmetu nájmu zo strany nájomcu prenajímateľ má právo ukončiť zmluvný vzťah okamžite.
3. Nájomný vzťah sa môže ukončiť výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strany.
4. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných zákonných ustanovení
5. Prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu.

IX. Vyhlásenie zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne právne vady a podstatné faktické vady predmetu nájmu, na ktoré by bolo potrebné osobitne upozorniť nájomcu a zároveň prehlasuje, že predmet nájmu prenecháva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy vykonal obhliadku predmetu nájmu, oboznámil sa s právnymi aj technickým stavom predmetu nájmu, jeho vybavením, príslušenstvom, stav predmetu nájmu je mu známy a nemá voči nim žiadne výhrady a námietky a zároveň prehlasuje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.

3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany preberací protokol, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.

X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ostatné vzťahy touto Zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami
3. Prípadné zmeny tejto Zmluvy sa uskutočňujú prostredníctvom postupne očíslovaných, oboma zmluvnými stranami podpísaných, písomných dodatkov.
4. Zmluva je uzatvorená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto Zmluvu pred podpisom riadne prečítali, s jej obsahom súhlasia a že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, podľa ich slobodnej a pravej vôle, vážnej a zrozumiteľnej, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán. Na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Vo Fulianke dňa: 30.4.2020

Vo Fulianke dňa: 30.4.2020

Prenajímateľ:

Nájomcovia:

.....
Obec Fulianka
starosta obce: Miroslav Leško

.....
CHOTÁR s.r.o.
PaedDr. Milan Choma, konateľ

