

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 9/2011

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Podbrezová
Sládkovičova 76/6, 976 81 Podbrezová
zastúpená Mgr. Ladislav Kardhordó, starosta obce
IČO: 00 313 688
DIČ: 2021169953
Bankové spojenie: DEXIA banka, a.s., pobočka Brezno
Číslo účtu: 2001393001/5600
Tel: 048/6171964, fax 048/617 1664
e-mail: podbrezova@stonline.sk
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca: Miroslav Ferkovič

(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 a VZN č. 2/2009 o nájme a podnájme nebytových priestorov, plôch na reklamné účely a o nájme pozemkov (ďalej len VZN o nájme) a na základe uznesenia č. 123/2011 zo dňa 24.8.2011.

I.

PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom zmluvy je nájom obytného domu Vajsková č. 538 vo vlastníctve prenájomcu zapísaný na Katastrálnom úrade Banská Bystrica, Správa katastra Brezno na LV č. 640, obytný dom KN-C č. 734 o výmere 70 m² a pozemok KN-C č. 736/57 o výmere 71 m².

II.

DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1 Nájomný vzťah vzniká od 1.9.2011 a jeho trvanie je stanovené na dobu neurčitú.

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť

a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviesť konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)

b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c/ písomnou výpoveďou 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 nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

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 vec do podnájmu,
- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

II. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,
- dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné

e/ na základe zákona – podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Obytný dom Vajsková č. 538 uvedený v čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať na bývanie pre sociálne odkázaných občanov.
- 3.2 Prenajímateľ nie je oprávnený v prípade nevyužívania tohto domu priestory ďalej prenajať ako podnajímníkovi tretej osobe.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 4.1 Nájomné za užívanie obytného domu je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a VZN o nájme.
- 4.2 Výška nájomného je určená sumou 5,- € mesačne (slovom päť eur) a 60,- € ročne (slovom šesťdesiat eur). Prenajímateľ nie je platcom DPH.
- 4.3 Ostatné náklady na prevádzku obytného domu (spotreba elektrickej energie, voda, iné) je nájomca povinný zabezpečiť na základe zmluvy si priamo s dodávateľom energií a tieto náklady si je povinný hradiť sám.

4.5 Výška nájmu sa každoročne upraví písomným dodatkom k zmluve vždy k 1.aprílu 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. Obecné zastupiteľstvo si vyhradzuje právo konečnej výšky navýšenia.

V. SPLATNOSŤ NÁJMU

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné hradiť vopred štvrtročne vo výške 15,- € (slovom päťnásť eur).
Prvú štvrtročnú splátku je nájomca povinný uhradiť na základe vystavenej faktúry, najneskôr do 20.09.2011.
- 5.2 Plnú výšku nájomného stanovenú zmluvou nájomca uhrádza jednorazovo, a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, resp. formou poštovej poukážky alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Zaplatením sa rozumie zaúčtovanie celej čiastky do pokladne alebo pripísaním na účet prenajímateľa.
- 5.3 Nájomné je nový nájomca povinný uhrádzať na základe vystavenej faktúry 3 mesiace vopred na základe vystavenej faktúry a v tomto režime zotrvá 12 mesiacov. Ostatní nájomcovia uhrádzajú nájomné jeden mesiac dozadu so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry. Nájomca, ktorý sa dopustí omeškania platby a napriek výzve prenajímateľa do novej lehoty neuhradí dlžnú čiastku bude preradený do režimu splatnosti ako by bol nový nájomca.
- 5.4 V prípade neuhradenia nájomného v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV SR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. 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 PRENAJÍMATEĽA

- 6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, má prenajímateľ tieto povinnosti:
- odovzdať obytný dom nájomcovi v súčasnom stave tejto nehnuteľnosti s tým, že nájomca si je vedomý súčasného stavu nehnuteľnosti a prenajíma si bytový dom v stave akom sa k dnešnému dňu nachádza,
 - odovzdať nájomcovi kľúče v počte 2 ks pri podpise tejto zmluvy.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:
- právo užívať bytový dom v rozsahu dohodnutom v zmluve,
 - právo požadovať zľavu z nájomného.

7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:

- a) platiť nájomné obci,
- b) nájomca je povinný ihneď po podpise tejto nájomnej zmluvy prihlásiť sa ako odberateľ elektrickej energie na SSE, a.s. Brezno a ako odberateľ vody vo VEOLIA, š.p. Brezno a uhrádzať tieto náklady spojené s obvyklým udržiavaním bytového domu priamo dodávateľovi,
- c) všetky opravy v dome súvisiace s jeho užívaním vykonávať na vlastné náklady,
- d) stavebné úpravy väčšieho rozsahu realizované na vlastné náklady sú možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- e) v prípade skončenia nájmu, vrátiť bytový dom v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
- f) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s domom (výmena domu, prenechanie časti domu, podnájom domu, prijatie ďalších osôb do domu) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- g) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatom bytovom dome podľa platných hygienických predpisov,
- h) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa nájmcu, zmenu kontaktnej adresy, zmenu čísla telefónu, rozsah užívania, iné zmeny,
- i) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájmcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.2 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 doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.3 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.4 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.

- 8.5 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
- 8.6 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 8.7 Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.
- 8.8 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.
- 8.9 Zoznam majetku obce, ktorý prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi spolu s prenajímanými nehnuteľnosťami tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

V Podbrezovej dňa 30.08.2011

.....
za nájomcu

The seal of the Municipality of Podbrezová is circular. It features a central shield with a tree and several stars above it. The text 'OBEC PODBREZOVÁ' is written around the perimeter of the seal.
.....
prenajímateľ