

Nájomná zmluva NZ 02/2019

**1/ Mesto Modrý Kameň, Mariánske námestie č. 1, 992 01 Modrý Kameň, IČO: 00319457
v zast.: Ing. Mária Bednárová – primátorka**

na strane jednej ako prenajímateľ

**2/ Judita Oroszlányová, nar....., r.č., bytom 991 25 Čebovce, Na Parlagu
465/7, občianka SR**

na strane druhej ako nájomca, za nasledovných vzájomne dohodnutých podmienok:

uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

**túto
zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)**

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálny odbor, pre k.ú a obec Modrý Kameň, nebytové priestory na ul. Jarmočná s.č. 362/59, na prvom podlaží v bytovom dome 9. b.j. Jedná sa o obchodné nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom podlaží bytového domu o výmere 45,11 m².

Článok II Predmet zmluvy

Predmetom Zmluvy je nájom nehnuteľností uvedených v čl. I. tejto nájomnej zmluvy.

Článok III Technický stav nehnuteľností

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia nehnuteľností a ich vybavenia, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberie do užívania v jemu známom stave do 10 dní od podpísania nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas s tým aby nájomca na vlastné náklady vykonal potrebné stavebné úpravy v rozsahu nevyhnutnom k tomu aby nájomca mohol nehnuteľnosť nerušene užívať.

Článok IV Účel nájmu

Nebytové priestory bude nájomca užívať za účelom prevádzky kadernického salónu.

Článok V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajíateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajíateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajíateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.
3. O potrebe opráv a úprav Predmetu nájmu sú Nájomca ako i Prenajíateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.
4. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa, a to na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu.
6. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
7. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
8. Prenajíateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa.

Článok VI

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. **Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 15.09.2019**
2. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajíateľom a Nájomcom,
 - b) výpoveďou Nájomcu alebo Prenajíateľom v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - d) uplynutím doby nájmu,
 - e) zánikom Predmetu nájmu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.
5. Prenajíateľ môže nájom písomne vypovedať ak:
 - a) nájomca alebo tí, ktorí sa v predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom, hrubo poškodzuje predmet nájmu alebo jeho okolie, jeho príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie v susedných nehnuteľnostiach, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy.
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenajal predmet nájmu alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa,V takom prípade sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty.
6. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z predmetu nájmu vysťahovať a vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek zo strany prenajíateľa a zároveň je povinný prenajíateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájomom prevzal, najneskôr v posledný deň, výpovednej lehoty alebo v deň dohodnutý zmluvnými stranami. Po skončení nájmu

sa nájomca zaväzuje predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v stave jeho zhodnotenia.

Článok VII

Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Za nájom Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré bude stanovené na základe evidenčného listu nájmu ktorý je prílohou tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné určeného výpočtom **na základe evidenčného listu mesačne** na účet prenajímateľa č. účtu: **SK 86 0200 0000 0027 7244 0953, Variabilný symbol NZ 02/2019**
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, tieto si nájomca uhrádza vo vlastnom mene, dane z nehnuteľností, poplatky za vývoz komunálneho odpadu, koncesionárske poplatky, a iných poplatkov vyplývajúcich z užívania predmetu nájmu.
3. Úhrady za služby ako elektrická energia, vodné stočné, teplo, teplá úžitková voda a pod. je zahrnuté v sume nájomného, **prípadné nedoplatky je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľom**. Preplatky budú nájomcovi uhradené do 30 dní odo dňa prevzatia vyúčtovania nájomcom.
4. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy do 10 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
3. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni zverejnenia na internetovej stránke Prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Modrom Kameni, dňa 05.09.2019

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Judita Oroszlányová

.....
Ing. Mária Bednárová