**Zmluva o nájme a prenájme nebytových priestorov**

1. **Zmluvné strany**

Prenajímateľ: Richard Vozár, Športová 6, Gelnica 05601, nar. 06.08.1980

Katarína Vozárová, Športová 8, Gelnica 05601, nar.22.07.1979

a

Nájomca: Helena Petrášová

Juhoslovanská 7, 04013 Košice – Sídlisko Ťahanovce

IČO: 36996050

IČ DPH: SK1020040208

Číslo účtu: 1327447853/0200

sa dohodli na tejto Zmluve o nájme a prenájme nebytových priestorov na ul. Hlavnej č.47 v Gelnici.

1. **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ podľa tejto zmluvy poskytne nájomcovi za odplatu časť nebytového priestoru v dome č.s 121 na ulici Hlavnej č. 47 v Gelnici (ďalej len nebytové priestory), parcelné číslo 949 na dohodnuté užívanie.

2. Nebytové priestory sa nájomcovi prenajímajú na účel: predaj tovaru a poskytovanie služieb v zmysle jeho živnostenského oprávnenia, skladové a kancelárske priestory. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca v prenajatých nebytových priestoroch zriadil svoje sídlo.

3. Nebytové priestory sa podľa tejto zmluvy skladajú z predajných, kancelárskych a skladových priestorov o výmere 71,6 m² a zádverie-vestibul o výmere 0,4m², spolu o výmere 72 m².

1. **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný prenechať prenajaté nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly užívania na dohodnuté účely.

3. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sú v prenajatých priestoroch a patria nájomcovi.

4. Náklady na správu a udržiavanie objektu hradí prenajímateľ, ako aj škody, ktoré by vznikli nájomcovi nedodržaním týchto povinností.

5. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory na účely dohodnuté v tejto zmluve.

6. Zmeny na prenajatých priestoroch je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Úhrady nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v tých prípadoch, že sa nato prenajímateľ zaviazal.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonávať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenie užívať priestory pre vady, ktoré na včas prenajímateľovi neoznámili.

8. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie potrebných opráv.

9. Nájomca je povinný udržiavať prenajatý priestor v čistote a poriadku a nesmie vyvíjať žiadnu činnosť, ktorá by poškodzovala prenajatý objekt.

10. Nájomca je povinný zabezpečiť prenajatý objekt proti vlámaniam, krádeži a pod. Prenajatý priestor si poistí.

11. Škody, ktoré by vznikli poškodením prenajatého priestoru je povinný prenajímateľovi uhradiť vo výške podľa dohody alebo podľa odhadu súdneho znalca.

12. Údržbu prenajatého priestoru, upratovanie, maľovanie, inštalácie prevádza nájomca na vlastné náklady

13. Likvidáciu odpadu nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

14. Za organizáciu a zabezpečenie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca.

15. Náklady na odber elektrickej energie, vodné a stočné bude nájomca hradiť samostatne - priamo dodávateľským organizáciám, s ktorými uzatvorí zmluvy.

16. Všetky ostatné odvodové povinnosti vyplývajúce zo zákona o miestnych poplatkoch v zmysle nariadení Mestského úradu Gelnica hradí za prenajatú plochu a prevádzanú činnosť nájomca (za služby).

1. **Doba nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy je dojednaný na dobu neurčitú, počínajúc dňom 01.02.2018

1. **Cena nájomného a platobné podmienky**

1. Cena za užívanie prenajatých nebytových priestorov uvedených v článku 2. sa ustanovuje dohodou vo výške 260€ za kalendárny mesiac.V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Nájomné je splatné 2 mesiace vopred vo výške mesačného nájomného, najneskôr do 15- dňa v mesiaci, na účet prenajímateľa v Slovenskej sporiteľni pod číslom SK20 **0900** 0000 00**05 2292 1114**

3. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné ročne upravovať ku oficiálne štatisticky zistenej miere inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci rok, k čomu nájomca dáva svoj výslovný súhlas.

4. Omeškanie s úhradou nájomného 15 dní za ktorý sa má nájomné zaplatiť je podstatným porušením zmluvnej povinnosti oprávňujúcim prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

5. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje prvým dňom nasledujúceho mesiaca.

6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné v lehote stanovenej v čl. 5 bod 2, môže prenajímateľ žiadať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý deň omeškania s platbou.

1. **Zmena zmluvy**

1. Zmeny a doplnky k zmluve sú možné len na základe dohody zmluvných strán a to písomnou formou v rámci dodatkov k tejto zmluve.

Zmena zmluvy sa môže dotýkať zmeny výšky nájomného a to z týchto dôvodov:

- vzájomnou dohodou

- zmenou vonkajších ekonomických podmienok

- podľa čl. 5 bod 3

1. **Ukončenie nájmu**

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov môže byť skončená písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania úhrady nájomného zo strany nájomcu o viac ako 1 mesiac, môže prenajímateľ zmluvu o nájme nebytových priestorov vypovedať s 15 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

2. Za riadne doručenie písomností pre účely tejto zmluvy sa považuje jej zaslanie na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a to aj vtedy, ak si druhá zmluvná strana doručenú písomnosť v odbernej lehote nevyzdvihne.

3. Zmluvné strany sú povinné do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vysporiadať všetky vzájomné pohľadávky a záväzky.

1. **Platnosť a účinnosť zmluvy**

1. Zmluva je platná dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami, ktorý je stanovený najneskôr 31.01.2018.

Zmluva je účinná od 01.02.2018

1. **Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ a nájomca vzájomne prehlasujú, že v objekte sú vytvorené riadne podmienky pre činnosť dohodnutú v tejto zmluve.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých káždá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.

3. Zmluvné strany sa dohodli dodržať podmienky dohodnuté v tejto zmluve a na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú.

V ...................., dňa ...................

Prenajímateľ: .................................. Nájomca: .....................................