

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov.

1. Prenajímateľ:

obchodné meno: TEHOS, s.r.o.
 sídlo: Námestie slobody 1269/3, 026 01 Dolný Kubín
 zapísaný: Obchodný register Okresného súdu ZA, oddiel: Sro, vložka: č.11956/L
 IČO: 36389331
 DIČ: 2020131487
 IČ DPH: SK2020131487
 bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
 IBAN: SK80 0900 0000 0003 2090 0753
 zastúpený: – konateľ spoločnosti

(ďalej len Prenajímateľ)

2. Nájomca:

obchodné meno: Anna Modelská
 sídlo:
 zapísaný: Živnostenský register OÚ DK, č. živ. reg. 503-1411
 IČO: 32278900
 DIČ: 1021335293
 bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
 IBAN: SK45 0900 0000 0000 5422 0447
 zastúpený:

(ďalej len Nájomca)

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v areály kotolne Bysterec.

2. Objekt ako predmet nájmu pozostáva z týchto priestorov:

Miestnosť č.:	1.08	dielňa	53,01 m ²
	1.05	šatňa	9,18 m ²
	1.07	WC	9,72 m ²
	1.07	sprchy	10,44 m ²
	1.04	šatňa	19,44 m ²
	1.03	chodba	30,75 m ²
	1.02	dielňa	50,16 m ²
		sklad	18,60 m ²
		sklad	14,70 m ²

Celková výmera nebytových priestorov predstavuje plochu 216 m².

II. Účel nájmu

Prenajíateľ predmet zmluvy uvedený v čl. I. tejto zmluvy, prenajíma nájomcovi pre účely zriadenia keramickej dielne.

III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára od 01.02.2019 na dobu neurčitú.

IV. Výška a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného za nebytové priestory bola stanovená na základe dohody nasledovne:

a) dielne 103,17 m² x 19,92 EUR = 2 055,20 EUR

b) iné 112,83 m² x 11,95 EUR = 1 348,36 EUR

Celkový ročný nájom (za 12 mesiacov) za prenajaté nebytové priestory je **3 403,56 EUR** oslobodený od DPH.

2. Úhrada za užívanie nebytových priestorov je splatná mesačne do **15. dňa bežného mesiaca** v sume 283,63 EUR na účet prenajímateľa – variabilný symbol: **31113**.

V. Úhrada služieb spojená s nájmom

Výkon služieb vrátane prevádzkových nákladov bude nájomca uhrádzať nasledovne:

1. Nájomca bude uhrádzať náklady za odobraté teplo a teplú úžitkovú vodu po skončení kalendárneho (regulačného) roka.
2. Prenajíateľ po skončení kalendárneho (regulačného) roka, najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka vystaví faktúru za odobraté teplo na ÚK a TÚV. Nájomca je povinný faktúru uhradiť do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Za dodávku tepla nájomca zaplatí cenu, ktorú určí pre príslušný kalendárny (regulačný) rok Úrad pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Celková cena tepla za 1 kWh je tvorená súčtom ceny predstavujúcej variabilnú zložku nákladov a ceny predstavujúcej fixnú zložku nákladov s primeraným ziskom v zmysle platných predpisov.
4. Vodné a stočné bude nájomca uhrádzať spoločnosti TEHOS, s.r.o. Dolný Kubín podľa skutočne odobratého množstva teplej a studenej vody nameraného skupinovými vodomermi.
5. Elektrickú energiu bude nájomca uhrádzať spoločnosti TEHOS, s.r.o. Dolný Kubín podľa skutočne odobratej elektrickej energie nameranej na podružnom skupinovom elektromery podľa mesačnej fakturácie od dodávateľa elektriny.

VI. Ďalšie dojednania

1. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať a hradiť prenajímateľ.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenechané priestory v súlade s touto zmluvou. Bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré má prenajímateľ z titulu spravovateľských prác a umožniť mu vykonanie týchto nevyhnutných opráv.
3. Stavebné úpravy vnútorné, aj nepodliehajúce stavebnému povoleniu na predmete nájmu, je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.
4. Drobné opravy a údržbu na predmete nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.
5. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady a poistenie objektu zabezpečí prenajímateľ.
6. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy preberá na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane.
7. Nájomca nemôže zmeniť účel užívania predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

VII. Skončenie nájmu

1. Ukončiť nájom môže ktorákoľvek zo zmluvných strán a to písomnou formou 3 mesiace pred ukončením nájmu. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení ukončenia nájmu.
2. Výpovedaním zo strany prenajímateľa ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo dohodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, ktoré boli vykonané bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Výpovedaním zo strany nájomcu ak:
 - a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú bol nebytový priestor prenajatý,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Výpovedná lehota pri uvedení dôvodov pod bodmi 2 a 3 je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom 01.02.2019.
3. Uzatvorením tejto nájomnej zmluvy strácajú platnosť a účinnosť všetky predchádzajúce nájomné zmluvy a dodatky k nim vyhotovené.
4. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka alebo Obchodného zákonníka a s nimi súvisiacimi platnými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní jej obsahu, podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Zmeny a doplnky je možné uskutočniť písomne na základe súhlasu oboch zmluvných strán.

V Dolnom Kubíne 28.01.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

TEHOS, s.r.o.
Námestie slobody 1269/3
026 01 DOLNÝ KUBÍN
IČO:36389331, IČ DPH:SK2020131487

ANNA MODELSKÁ
Výroba dekoratívnej keramiky
ul. MDŽ 1030/14
026 01 DOLNÝ KUBÍN
Mobil:0905/382 919, 0908/941 597
IČO:32 278 900 DIČ:1021735293

.....
konateľ spoločnosti