

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa §-u 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/90 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení uzatvorená medzi:

I.
Zmluvné strany

Ján Šebeň a manželka Eva Šebeňová
Cerovo 193
962 52 Cerovo

ďalej len prenajímatelia

a

obchodné meno : VETERINÁRNE KREMATORIUM s.r.o.
sídlo : Cementárska 4, 974 01 Banská Bystrica
v zastúpení : Ing. Martin Slosiarik
IČO :57173038

ďalej len nájomca

II.
Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva za odplatu do prenájmu nájomcovi spoločné využívanie nebytových priestorov Prevádzkovej budovy, súpisné č. 4635 na ulici Cementárska 4, 974 01 Banská Bystrica, a vonkajšie plochy na pozemku parc. č. 397 v k. ú., za účelom:

- spoločné využívanie časti priestorov Prevádzkovej budovy, súpisné č. 4635,
- t.j. miestností - kancelária, kuchyňa, šatňa, umývadlá + wc, drevený prístrešok, ako zázemie pracovníka nájomcu (priestory sú vyznačené v situácii objektu ktorá je prílohou tejto zmluvy)
- spoločné využívanie prízjazdovej cesty a vonkajšej spevnenej plochy pre obsluhu pracovníka nájomcu a zákazníkov nájomcu,
- umiestnenia exteriérového kontajnera s inštaláciou technologického celku stredného zdroja znečistenia ovzdušia podľa § 17 ods. 1 písm. f) zákona č. 137/2010 Z. z. pre Veterinárne krematórium Banská Bystrica,
- umiestnenia exteriérového kontajnera pre chladiace jednotky pre Veterinárne krematórium Banská Bystrica

(ďalej len „Predmet nájmu“):

III.
Doba nájmu a ukončenie nájomného vzťahu

- 3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 3.2 Nájomný vzťah môže prenajímateľ a nájomca ukončiť kedykoľvek počas jeho trvania vzájomnou písomne vyhotovenou dohodou, obsahom ktorej je slobodná vôľa oboch zmluvných strán ukončiť vzťah založený touto zmluvou a termín ku ktorému sa tak stane.
- 3.3 Zmluvný vzťah môže ukončiť ktorákoľvek strana aj jednostrannou písomne doručenou výpoveďou bez uvedenia dôvodu v týchto výpovedných lehotách:
a/ prenajímateľ- jednomesačná výpovedná lehota
b/ nájomca - jednomesačná výpovedná lehota
Výpovedná lehota začíta plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho od doručenia výpovede. Výpoveď musí byť doručená osobne, s potvrdením jej prevzatia alebo doporučenou zásielkou.
- 3.4 Prenajímateľ má právo od zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade ak:
a/ nájomca neuhradil nájomné v dohodnutej výške ani do splatnosti ďalšieho nájomného

b/ nájomca využíva prenajatú nehnuteľnosť na iný účel ako bolo dohodnuté v zmluve, alebo rozpore s touto zmluvou.

c/ nájomca poškodzuje svojim úmyselným zavineným konaním prenajatú nehnuteľnosť.

3.5 Nájomca má právo od zmluvy odstúpiť ak:

a/ prenajímateľ závažným spôsobom porušuje túto zmluvu, najmä ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na účel, pre ktorý bola zmluva uzatvorená.

IV.

Cena nájmu a platobné podmienky

4.1 Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán vo výške:

Výška nájomného vzhľadom na infláciu ceny sa nebude zvyšovať, nakoľko pre nájomcu platí bod V.

4.2 V takto dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté náklady za el.energiu, vodu, stočné, vykurovanie a odvoz komunálneho odpadu)

4.3 Cena nájmu bude uhrádzaná prenajímateľom mesačne vždy do 5-teho dňa nasledujúceho mesiaca na základe zmluvy.

4.4 Prenajímateľ má právo a nájomca povinnosť uhradiť na základe ročnej vyúčtovacej faktúry príslušnú pomernú časť z ceny poskytovaných služieb t.j. náklady za el. energiu, vodu, stočné, vykurovanie a odvoz komunálneho odpadu.

4.5 V prípade omeškania so zaplatením splatného nájomného alebo ročnej vyúčtovacej faktúry za príslušnú pomernú časť z ceny poskytovaných služieb, môže prenajímateľ vyúčtovať a nájomca je povinný uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

V.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

5.1 Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy na prenajatom objekte bez písomného súhlasu prenajímateľa prísl. stavebného úradu.

5.2 Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy, na svoj náklad (výmena osvetlenia, vodovodné opravy a pod.)

5.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť v rámci jeho povinností určenej v ust. § 5, ods. 1, zák. č. 116/90 Zb. a umožniť mu ich vykonanie. Ak by sa jednalo o takú opravu, ktorej nevykonanie bez zbytočného odkladu by mohlo spôsobiť škodu na majetku prenajímateľa je oprávnený nájomca sám vykonať ich opravu príp. výmenu na náklady prenajímateľa. Tieto náklady v preukázateľnej výške má právo nájomca odrátať od neskôr zročného nájomného po ich vynaložení.

5.4 Nájomca je povinný dodržiavať v plnom rozsahu požiadavky požiarnej ochrany prenajatých priestorov a zaväzuje sa po celú dobu nájomného vzťahu vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.

5.5 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi 2 x ročne vykonať spôsobom, ktorým by ho neobťažoval nad prípustnú mieru, kontrolu predmetného objektu z hľadiska dodržiavania účelu a obsahu tejto zmluvy.

5.6 Nájomca je povinný pri ukončení zmluvného vzťahu odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní objektu bude spísaný odovzdávajúci protokol, obsahom ktorého bude opis stavu prenajatých priestorov z hľadiska jeho technického stavu.

5.7 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený výkon jeho práv v súlade so zákonom a obsahom tejto zmluvy.

5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v pôvodnom stave, pričom úpravy požadované vzhľadom na charakter prevádzkovej činnosti nájomcu vykoná nájomca v rámci svojich technických a kapacitných možností z vlastných finančných prostriedkov.

Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca finančné prostriedky vložené do úpravy priestorov odpisoval na základe Zákona č. 366/2000 a následne 466/2000.

VI.
Záverečné ustanovenia

- 6.1 Obsah tejto zmluvy je možné meniť formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
- 6.2 Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy je im jasný a zrozumiteľný a na znak súhlasu s ním zmluvu podpisujú.
- 6.3 Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
- 6.4 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu.

V Banskej Bystrici, dňa 08.02. 2019

Prenajímateľa:



Ján Šebeň



Eva Šebeňová

Nájomca:



VETERINÁRNE KREMATORIUM s.r.o.
Ing. Martin Slošiarik