

DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1. Nájomný vzťah vzniká od 1.marca 2011 a jeho trvanie je stanovené na dobu neurčitú .

2.2. Nájomný vzťah môže zaniknúť

a) písomnou dohodou zmluvných strán okamžite po podpise dohody

b) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c) písomnou výpoveďou zmluvných strán – výpovedná lehota je na tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájomom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu určitú pred uplynutím doby z nasledovných dôvodov:

- Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou.
- Nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájomom viac ako 30 dní.
- Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo a opakovane porušujú pokoj alebo poriadok.
- Bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor

Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného časuz nasledovných dôvodov:

Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal

Nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.

d) odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhejzmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

1. 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 strip užívanie veci takým spôsobom, žeprenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda.

2. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- Bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak s avec staneneskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- Ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taka časť vecí, že by sa týmzmaril účel zmluvy,
- Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to , aby sa v noich 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 vole zmluvných strán, napr. Zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.