

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov č. 3/2020

(uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka SR a zák. č. 116/90 Zb.)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ : **Obec Podolie**
916 22 Podolie č.566
zastúpená starostom obce PaedDr. Rastislavom Bobockým
IČO 00311928
DIČ 2021079896
neplátca DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK06 5600 0000 0058 0613 8001
(ďalej len „prenajíateľ“)

a
nájomca : **Jana Augustínová**
916 22 Podolie č. 808
IČO 45 685 380

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli dnešného dňa túto nájomnú zmluvu:

Čl. 1.
Predmet prenájmu

Prenajíateľ je podľa LV č. 1 pre k. ú. Podolie (LV č. 1 je priložený ku tejto zmluve ako príloha č. 1. a snímok z mapy ako príloha č. 2) vlastníkom nebytových priestorov a pozemkov v k.ú. Podolie v 1/1:

- stavby súpisné číslo 834, postavenej na p. č. 1886
- parcela číslo 1886 zastavaná plocha o výmere 4155 m²

1.1. Prenajíateľ prenájma a prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory a to časť stavby súpisné číslo 834, postavenej na p. č. 1886,

1.1.1 označené na priloženom pôdoryse stavby modro-žltou farbou:

- a) miestnosť číslo 1.29 s plochou 14,94 m²
- b) miestnosť číslo 1.30 s plochou 14,79 m²
- c) miestnosť číslo 1.43 s plochou 2,66 m²

s p o l u 32,39 m² zaokrúhlene **32 m².**

1.1.2 podiel na spoločných priestoroch na priloženom pôdoryse stavby označených modro-žltou farbou:

- a) podiel 3,41 m² z miestnosti číslo 1.23 s celkovou plochou 17,08 m²,
 - b) podiel 12,41 m² z miestnosti číslo 1,37 s plochou 26,28 m²
- s p o l u** 15,82 m², **spoločné priestory** zaokrúhlene **16 m².**

(Všetky priestory sú zakreslené na pôdoryse stavby – príloha č. 3)

- 1.2. Prenajímané nehnuteľnosti sa prenajímajú v stave spôsobilom k využitiu pre nižšie uvedený premet prenájmu a nájomca je s priestormi oboznámený z vlastnej prehliadky a predchádzajúceho užívania.

Čl. 2. Účel prenájmu

- 2.1. Nájomca môže tieto prenajaté priestory využívať pre účely podnikateľskej činnosti uvedenej vo výpise zo ŽR OÚ v Novom Meste nad Váhom, č.ž.r. 320-13977 pod odsekom č. 1. Zubná technika (výpis ŽL je príloha č. 4.)
- 2.2. Nájomca môže dať prenajatý priestor podľa tejto zmluvy do prenájmu inej osobe len so súhlasom prenajímateľa a taktiež ho nemôže užívať na iný účel, než je uvedený v bode 2.1. Porušením tohto bodu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. 116/1990 Zb.

Čl. 3. Výška nájomného a spôsob platenia

- 3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za prenajaté priestory podľa časti 1.1 tejto zmluvy takto:

3.1.1 Nájomné za nebytové priestory je dohodnuté vo výške 8,30 € za 1 m² na rok a nájomné za podiel na spoločných priestoroch je 3,32 € za 1 m² na rok.

Ročné nájomné za 32 m² nebytových priestorov (ods. 1.1.1) je 265,55 €.

Ročné nájomné za 16 m² podielu na spoločných priestoroch (ods. 1.1.2) je 53,11 €.

S p o l u ročné nájomné je 318,66 €.

- 3.1.2 Zálohová úhrada za energie a služby:

- a) záloha na kúrenie 825,70 €
(započítaná spotreba zemného plynu, kurič a údržba, vypočítaná podľa počtu článkov radiátorov v prenajatých nebytových priestoroch)
- b) záloha na spotrebu elektrickej energie 232,36 €
(vypočítaná podľa prenajatej plochy a používaných elektrospotrebičov)
- c) záloha na vodné a stočné za 1 osobu 9,96 €
(vypočítané po 9,96 € za osobu a rok)
- d) správna réžia 124,74 €
(10% z celkových platieb nájomného a zálohových platieb za energie a služby)
- Zálohové platby za energie a služby spolu 1.192,76 €**

3.1.3 Celkovo za nájomné a zálohy na energiu a služby na rok 1.511,42 € slovom Jeden tisíc päťstojedenásť eura a 42 centov.

- 3.2. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi štvrťročne vo výške 1/4 ročného nájomného, t.j. 377,85 € na jeho účet v Dexia banka Slovensko, č.ú. : 5806138001/5600, IBAN: SK06 5600 0000 0058 0613 8001 vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájom je uhradený pripísaním čiastky na účet prenajímateľa.
- 3.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zmluvnej pokute, ktorú je nájomca povinný zaplatiť za oneskorenú platbu nájomného vo výške 0,1% zo splatnej a neuhradenej sumy za každý deň omeškania úhrady.

3.4. Inflačná doložka:

Prenajímateľ môže jednostranne zmeniť ročný nájom uvedený v bode 3.1.1 pre nasledujúci kalendárny rok od 1.1. v závislosti od oficiálne vyhlásenej ročnej inflácie pre SR za uplynulý rok. Toto oznámi písomne nájomcovi.

3.4. Vyúčtovanie záloh na energie a služby uvedených v bode 3.1.2 vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi vždy po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií, najneskôr však do konca februára nasledujúceho roka a vzhľadom na výšku doplatku alebo preplatku môže prenajímateľ jednostranne zmeniť výšku zálohových platieb.

Čl. 4.

Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

4.1. Tento nájom sa uzatvára na dobu určitú a to 5 rokov.

Začiatok prenájmu je 01. 12. 2020.

Ukončenie prenájmu je 31. 12. 2025.

4.2. Pred ukončením prenájmu môže byť tento predĺžený na ďalšiu dohodnutú dobu.

4.3. Platnosť tejto zmluvy, ako i prenájom v nej uvedený môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek dohodou.

4.4. Prenajímateľ i nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z taxatívne určených dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/90 Z.z. a to hlavne :

4.4.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľov;
- e) nájomca robí stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľov;

4.4.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a to hlavne neudržiavaním prenajatých priestorov v stave spôsobilom na dohodnutý prenájom a zabezpečovaním riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

V prípade výpovede podľa ods. 4.4. je výpovedná lehota pre prenajímateľov i nájomcu tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu i v prípade, ak nájomca stratí oprávnenie vykonávať svoju činnosť uvedenú v ods. 2.1. tejto zmluvy. V tomto prípade je výpovedná lehota jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4.6. Výpoveď za doručení sa považuje aj vtedy, ak druhá strana z vlastnej viny zmarila toto doručenie.

4.7. Nájom zaniká aj v prípadoch uvedených v § 14 zák. 116/1990 Zb. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade smrti nájomcu nemajú jeho dedičia nárok na pokračovanie nájmu.

Čl. 5.

Všeobecné ustanovenia

- 5.1. Náklady spojené s užívaním, obvyklým udržiavaním, bežnými opravami prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu, okrem údržby kúrenia znáša výlučne nájomca.
Nákladmi spojenými s užívaním sa rozumejú:
Platba za elektrickú energiu, kúrenie, teplú vodu, vodné, stočné, tieto platby platí nájomca prenajímateľovi. Ďalej platby za odvoz odpadov, telefón, maľovanie, odhrňanie snehu, platí priamo nájomca na svoje meno.
Prenajímateľ, obec Podolie, vyfakturuje nájomcovi čiastku za vývoz komunálneho odpadu prepočítanú na celý príslušný kalendárny rok jednorázovo, vypočítanú podľa aktuálneho VZN obce, táto čiastka bude zahrnutá do prvej faktúry za nájom vystavenej v príslušnom roku.
- 5.2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete, kúrenia, rozvodov vody, odpadu, môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľov. Všetky tieto stavebné úpravy si nájomca robí na svoje vlastné náklady, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- 5.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť písomne prenajímateľovi vykonanie potrebných opráv, ktoré by mohli spôsobiť škodu na prenajatom majetku. Nájomca zároveň zodpovedá za škody, ktoré na prenajatých priestoroch vzniknú ich nesprávnym užívaním.
- 5.4. Nájomca nahlási prenajímateľovi povinne do 24 hodín každú škodu nad 66,39 €, ktorá vznikla na prenajatých priestoroch.
- 5.5. Prenajímateľ zároveň povoľuje nájomcovi zavedenie telefónnej linky s telefónom do prenajatých priestorov. Náklady na zavedenie linky a telefón znáša nájomca sám.
- 5.6. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zákonom č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom SR a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 5.7. Prenajaté priestory - stavbu poisťuje prenajímateľ, zariadenie a tovar poisťuje nájomca.
- 5.8. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca a upratovanie spoločných priestorov si bude zabezpečovať spolu s ostatnými nájomcami.

Čl. 6.

Ostatné dojednania

- 6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vo všetkých prenajatých vnútorných priestoroch, vzhľadom na to, že sa jedná o budovu zdravotného strediska, je zakázané fajčiť. V prípade nedodržania tohto ustanovenia pri každom porušení je povinný nájomca zaplatiť prenajímateľovi pokutu 33,33.- € pri opakujúcom sa porušovaní tohto ustanovenia zo strany nájomcu (3 x sa opakujúcom) toto bude posudzované ako hrubé porušenie dohodnutej zmluvy a podľa čl. 4.4.1. písm. a) môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať.
- 6.2. V prípade, ak z viny prenajímateľov nemôže nájomca prenajaté priestory užívať celkom, alebo z časti v súlade s touto zmluvou, nemusí nájomca za toto obdobie celkom, alebo z časti, podľa rozsahu obmedzenia, platiť prenajímateľom dohodnutý nájom.

Čl. 7.
Záverečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva bola vyhotovená na piatich stranách v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých každý účastník obdrží jeden.
- 7.2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán.
- 7.3. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania účastníkmi oboch zmluvných strán a je účinná je po jej zverejnení.
- 7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pozorne prečítali, porozumeli jej, a na znak toho, že vyjadruje ich vôľu ju slobodne vlastnoručne podpísali.

V Podolí, dňa

Za prenajímateľa
PaedDr. Rastislav Bobocký
starosta obce

Nájomca
Jana Augustínová