

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

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

Zmluvné strany:

Prenajíateľ : **Obec Podolie**
M. R. Štefánika č. 566, 916 22 Podolie
zastúpená starostkou obce Mgr. Annou Čechvalovou
IČO 00311928
DIČ 2021079896
neplátcu DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
č.ú. 5806138001/5600
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca : **Ekoprofit DG s.r.o.**
916 22 Podolie č. 813
IČO 46 741 151
DIČ
IČ DPH
číslo účtu VÚB 100243202/0200
zapísaný v OR OS Trenčín, oddiel Sro, vl.č. 26516/R
(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 prenajíma 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 oranžovou farbou:

- a) miestnosť číslo 1.13 s plochou 27,12 m²
 - b) miestnosť číslo 1.14 s plochou 20,24 m²
 - c) miestnosť číslo 1.15 s plochou 20,40 m²
- s p o l u** 67,76 m² zaokrúhlene 68 m².

1.1.2 označené na priloženom pôdoryse stavby oranžovou farbou, sociálne priestory a sklad:

- a) miestnosť číslo 1.20 s plochou 1,04 m²
 - b) miestnosť číslo 1.21 s plochou 1,02 m²
- s p o l u** 2,06 m² zaokrúhlene 2 m²

1.1.3 podiel na spoločných priestoroch na priloženom pôdoryse stavby označených modro-žlto-oranžovou farbou:

- c) podiel 12,08 m² z miestnosti číslo 1.12 s celkovou plochou 20,26 m²,
 - d) podiel 3,42 m² z miestnosti číslo 1.23 s celkovou plochou 17,08 m²,
 - e) podiel 1,16 m² z miestností číslo 1.16 s plochou 2,31 m² a 1,19 s plochou 2,31 m²
 - f) podiel 1,46 m² z miestnosti číslo 1,37 s plochou 26,28 m²
- s p o l u** 18,12 m², **spoločné priestory** zaokrúhlene **18 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 podnikateľských činností uvedených vo výpise z obchodného registra OS Trenčín, oddiel Sro, číslo vl. 26516/R a to:
- vedenie účtovníctva, - reklamné a marketingové služby, - činnosť podnikateľských organizačných a ekonomických poradcov, - vydavateľská činnosť, - sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, - sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, - vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti.
- 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 16,60 € za 1 m² na rok, nájomné za sociálne priestory a sklad je dohodnuté 8,30 € a nájomné za podiel na spoločných priestoroch je 3,32 € za 1 m² na rok.

Ročné nájomné za 68 m² nebytových priestorov (ods. 1.1.1) je 1 128,59 €.

Ročné nájomné za 2 m² sociálne priestory a sklad (ods. 1.1.2) je 16,60 €.

Ročné nájomné za 18 m² podielu na spoločných priestoroch (ods. 1.1.3) je 59,75 €.

S p o l u ročné nájomné je **1 204,94 €**, z toho nájom na 1 mesiac **100,41 €**.

3.1.2 Zálohová úhrada za energie a služby:

- a) **záloha na kúrenie** **876,15 €**
(započítaná spotreba zemného plynu, kurič a údržba, vypočítaná podľa počtu článkov radiátorov v prenajatých nebytových priestoroch)
- b) **záloha na spotrebu elektrickej energie** **438,06 €**
(vypočítaná podľa prenajatej plochy a používaných elektrospotrebičov)
- c) **záloha na vodné a stočné za 3 osoby** **29,87 €**
(vypočítané po 300.- Sk za osobu a rok)
- e) **správna réžia** **99,58 €**

Zálohové platby za energie a služby spolu 1 443,67 €.

3.1.3 Celkovo nájomné a zálohy na energiu a služby na rok 2 648,61 €.

- 3.2. Nájomné spolu so zálohami za energie, bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vo výške **220,74 €** na jeho účet v Prima banka Slovensko, a.s., Nové Mesto nad Váhom číslo 5806138001/5600 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 úroku z omeškania, ktorý 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 v priebehu kalendárneho roka pre nasledujúce obdobie v závislosti od oficiálne vyhlásenej ročnej inflácie v SR meranej indexom spotrebiteľských cien pre 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 dvoch mesiacov od vyúčtovania od dodávateľa energií a vzhľadom na výšku doplatku alebo preplatku môže prenajímateľ jednostranne zmeniť výšku zálohových platieb. Zúčtovacie faktúry od dodávateľov energií sú pre nájomcu prístupné na webovej stránke obce v sekcii Verejného registra odberateľských vzťahov.

Čl. 4. Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

- 4.1. Tento nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
Začiatok nájmu je 01. 01. 2014.
- 4.2. Platnosť tejto zmluvy, ako i nájom v nej uvedený môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek dohodou.
- 4.3. Prenajímateľ i nájomca môžu túto zmluvu vypovedať výpoveďou bez udania dôvodu.
V tomto prípade je výpovedná doba 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- 4.4. Prenajímateľ i nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z taxatívne určených dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/90 Z.z..
- 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 počítá 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.

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 rozumiejú:
Platby za elektrickú energiu, plyn (kúrenie, teplá vodu), vodné, stočné, platí nájomca prenajímateľovi.
Platby za odvoz odpadov, telefón, upratovanie, maľovanie, odhrňanie snehu, drobné opravy, platí priamo nájomca na svoje meno.
- 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. Vzhľadom na to, že sa prenajímaný majetok je vo vlastníctve obce, musí s týmto nájmom a zmluvou súhlasiť obecné zastupiteľstvo. Obecné zastupiteľstvo s nájmom a touto zmluvou súhlasilo svojím uznesením číslo 22/2013 dňa 21.11.2013. (Príloha č. 5)

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 33,20 €, 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 prenajímateľa 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 obidvoch zmluvných strán a je účinná od 01. januára 2014.
- 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 28. 12. 2013

Čechvalová

Prenajímateľ:
Obec Podolie
Mgr. Anna Čechvalová,
starostka obce



Dušan Gúčík

Nájomca:
Ekoprofit DG sro
Ing. Dušan Gúčík, konateľ

ekoprofit DG s.r.o.
916 22 Podolie 813
IČO: 46741151, DIČ: 2023543060