

## ZMLUVA O NÁJME

### Nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zák. č. 116/90 Z. z.

#### Zmluvné strany

<b>Prenajímateľ:</b>	<b>Obec Staškov</b> v zastúpení starostom obce Ing. Ladislavom Šimčiskom
<b>IČO:</b>	00314293
<b>DIČ:</b>	2020553271
<b>Bankové spojenie:</b>	Dexia banka Slovensko, a. s., Čadca
<b>Číslo účtu:</b>	0279615001/5600
<b>Nájomca:</b>	<b>Marika Haluščáková</b> Staškov
<b>IČO:</b>	44524951
<b>Bankové spojenie:</b>	Slovenská sporiteľňa
<b>Číslo účtu:</b>	0313500583/0900

#### I.

#### **Predmet zmluvy**

Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov (kancelária) v budove Zdravotného strediska č. s. 589, nachádzajúcej sa v k. ú. Staškov, zapísaná na LV č. 1179, za účelom poskytovania masérskych služieb pre regeneráciu a zlepšenie zdravotného stavu občanov.

Prenajímateľ je vlastníkom objektu, má právo hospodárenia s nehnuteľnosťou a prehlasuje, že je oprávnený dať uvedené priestory do nájmu nájomcovi v zmysle ustanovení zák. č. 116/90 Z. z. v platnom znení.

#### II.

Prenajímateľ prenájima nájomcovi priestory:

<b>hlavná plocha</b> (kancelária) o rozlohe	<b>11,30 m<sup>2</sup></b>
<b>ostatné plochy</b> o rozlohe	<b>6,20 m<sup>2</sup></b>
<b>celkom</b>	<b>17,50 m<sup>2</sup>.</b>

#### III.

#### **Cena nájmu**

- Cena nájmu je stanovená dohodou v zmysle zák. č. 18/1996 Z. z.  
hlavná plocha 11,30 m<sup>2</sup> á 17,04 €/m<sup>2</sup>/rok t.j. 192,55 eur / rok  
ostatné plochy 6,20 m<sup>2</sup> á 8,51 €/m<sup>2</sup>/rok t.j. 52,76 eur / rok  
**Nájom spolu** **245,31 eur / rok** t. j. 61,33 € / štvrťročne  
**záloha na služby spojené s nájmom** **330,27 eur / rok** t. j. 82,57 € / štvrťročne  
**spolu** **575,58 eur / rok** t. j. 143,90 € / štvrťročne (vid' Príloha č. 2 - rozpis nájomného a zálohových platieb)
- Prenajímateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb:  
- dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch, ktorá bude nájomcom vyúčtovaná na základe skutočného stavu elektromera č. 7871085 (stav k 30.06.2011 = 53 602 kWh), z ktorého bude odpočítaná spotreba MUDr. Pecha podľa stavu podružného elektromera (stav k 30.6.2011 = 60 844 kWh). Spotreba po odpočte bude rozpočítaná jednotlivým nájomcom podľa podlahovej plochy spoločných priestorov. Pre odber elektrickej energie v prenajatých hlavných priestoroch je

nájomca povinný zabezpečiť si vlastné meranie.

- dodávka vody a stočné, ktoré bude nájomcovi vyúčtované podľa stavu podružného vodomera (stav k 30.6.2011 = 0,25 m<sup>3</sup>. Vodné a stočné za spoločné priestory bude nájomcom vyúčtované na základe stavu vodomera (stav k 30.6.2011= 14 m<sup>3</sup>) a rozpočítané podľa podlahovej plochy spoločných priestorov.

- dodávka tepla, ktoré bude vyúčtované na základe dodávateľských faktúr za odber plynu (č. odberného miesta 4100043435) podľa podlahovej plochy prenajatých priestorov.

- dodávku teplej vody si zabezpečí nájomca vlastným prietokovým ohrievačom

Okrem vyššie uvedených služieb zabezpečí prenajímateľ pre nájomcu za odplatu:

- výkon požiarnej ochrany

- revíziu elektroinštalácie, hromozvodu a plynového zariadenia

- kominárske práce

- obsluhu plynových kotlov

ktoré budú vyúčtované na základe skutočných nákladov podľa dodávateľských faktúr.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné v štvrtročných splátkach vo výške 143,90 € vždy najneskôr do 25. dňa začatého štvrtroka na účet prenajímateľa. V prípade omeškania úhrady nájomného nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi penále z omeškania za každý začatý omeškaný kalendárny deň vo výške 0,2 % zo sumy.
4. Celkové zúčtovanie za dodané služby sa vykoná raz ročne do 60 dní po obdržaní vyúčtovania od dodávateľa médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 15 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté. Zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe č. 1 Zmluvy a jej Dodatku č. 2.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s platbou nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31.12. príslušného roka pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 01.01. nasledujúceho roka. Výška nájomného sa môže zvýšiť i na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
8. Zvýšenie nájmu o infláciu prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi s uvedením percenta inflácie a novou výškou nájmu najneskôr do 15.02. príslušného roka, v ktorom sa zvyšuje nájomné.

#### IV.

Predmet nájmu (prenajaté priestory) bude nájomca využívať len na hore uvedenú činnosť.

#### V.

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor vymedzený touto zmluvou v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu.
2. Nájomca je oprávnený užívať vymedzené nebytové priestory neobmedzene v súlade s predmetom svojej podnikateľskej činnosti pri rešpektovaní, že budova je majetkom prenajímateľa.
3. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať stavebné úpravy ani meniť dohodnutý spôsob užívania predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať nebytové priestory v riadnom technickom stave a bude hradieť výdavky spojené s jeho bežným udržiavaním. Rámcový rozpis prác bežnej údržby je

uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobia v prenajatých priestoroch a príslušenstve jeho pracovníci, zákazníci a ostatné osoby.

5. Nájomca je povinný prevádzkať na vlastné náklady elektrovizie a zabezpečiť požiarnu ochranu v prenajatých priestoroch.
6. Prenajíateľ nemá nárok na vnesený a vložený majetok nájomcom do nebytových priestorov.
7. Prenajíateľ má právo kontroly hospodárenia s majetkom a jeho udržiavaním. V prípade neprimeraného opotrebenia majetku, či jeho poškodzovania má právo na vypovedanie tejto zmluvy.
8. Prenajíateľ sa zaväzuje realizovať generálne opravy a rekonštrukcie budovy najskôr 4 týždne po tom, čo o tejto skutočnosti písomne oboznámil nájomcu. Nájomca po splnení ohlasovacej povinnosti zo strany prenajíateľa je povinný sprístupniť prenajaté priestory na vykonanie opráv.

## **VI.**

### **Doba nájmu a výpovedná lehota**

1. Táto zmluva sa uzatvára s účinnosťou od **01.07.2011 na dobu neurčitú**.
2. Zmluvu o nájme nebytových priestorov je možné ukončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že nájomca:
  - a/ je v omeškaní s platením nájomného a súvisiacich plnení viac ako 1 mesiac.  
Nájomný vzťah sa v tomto prípade skončí posledného dňa v mesiaci, v ktorom bolo doručené písomné odstúpenie prenajíateľa od zmluvy nájomcovi. Ak nájomca si túto písomnosť neprevezme na pošte, považuje sa za doručení dňom jej uloženia na pošte, prípadne dňom, kedy nájomca odmietol toto odstúpenie prevziať.
  - b/ nedodrží dohodnutý účel nájmu
  - c/ užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy
  - d/ hrubo poruší dobré mravy
  - e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inému subjektu, bez písomného súhlasu prenajíateľa.Nájomca môže vypovedať zmluvu ak:
  - a/ stratil spôsobilosť na prevádzkovú činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu
  - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia prenajíateľa nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný najneskôr do 3 dní po skončení nájmu priestory vypratáť o protokolárne ich odovzdať prenajíateľovi v stave, v akom ich prevzal a prihliadnutím na bežné opotrebenie.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## **VII.**

### **Všeobecné a záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená výlučne písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov nájomcu.
3. Vzťahy účastníkov touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj ostatnými súvisiacimi platnými právnymi predpismi.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že súhlasia s obsahom zmluvy na základe ich slobodnej, vážnej a určitej vôle a na znak toho, čo bolo vyššie uvedené tento podpisujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Staškove, dňa 30.06.2011

.....  
Ing. Ladislav Šimčisko  
starosta obce - prenajímateľ

.....  
Marika Haluščáková  
nájomca

