

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Prenajímateľ: **Obec Selce**

Selčianska cesta 132, 976 11 Selce

IČO: 00313807

zastúpená Boženou Zázrivcovou, starostkou obce

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. Banská Bystrica

č. účtu: 1200489001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Branislav Patráš**

Mlynská č. 34, 976 11 Selce

R.č.

(ďalej len „nájomca“)

uzatvorili od dňa 01.07.2014 podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu:

I.

Predmet zmluvy

1) Prenajímateľ obec Selce je vlastníkom budovy – zdravotné stredisko súp. č. 159 a orient. č. 38 nachádzajúca sa na pozemku par. č. 675/1, vedená na liste vlastníctva č. 701, Katastrálneho úradu v Banskej Bystrici, Správa katastra Banská Bystrica.

2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Branislavovi Patrášovi do užívania nebytový priestor, za účelom podnikateľskej činnosti. Predmet nájmu sa nachádza v budove Zdravotného strediska obce Selce súp. č. 159, Partizánska ulica č. 38 na prízemí so samostatným vchodom, ktorý pozostáva z jednej miestnosti, chodby a WC. Celková plocha predmetu nájmu je 12 m² a plocha vedľajších miestností je 4 m².

3) Nájomca sa so stavom prenajímaného nebytového priestoru oboznámil a dňom 1. 7. 2014 ho preberá do svojho užívania. V predmete nájmu sú okná a vchodové dvere plastové so sklenenou výplňou bez poškodenia.

4) Nájomca má popri práve užívať nebytový priestor aj právo užívať spoločné priestory dvora, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru.

II. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.07.2014

III. Výška a spôsob platenia nájomného

- 1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **70,00 EUR**, z toho 40,00 EUR za nájom a 30,00 EUR za poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť do 25. dňa kalendárneho mesiaca, na ktorý nájomné prislúcha na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.

Služby sa rozúčtujú:

- 2) Za dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude nájomca platiť prenajímateľovi paušálnu čiastku vo výške **20,00 EUR** mesačne.
- 3) Za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody bude nájomca platiť prenajímateľovi zálohovú platbu vo výške **17,00 EUR** mesačne.
- 4) Za režijné náklady (obsluha kotolne, drobné opravy, čistenie schodov, odpratávanie snehu) bude nájomca platiť prenajímateľovi paušálnu čiastku vo výške **3,00 EUR** mesačne.
- 5) Odvoz komunálneho odpadu bude obec fakturovať na základe skutočne vyvezených smetných nádob mesačne.
- 6) Dodávku elektrickej energie bude platiť nájomca priamo dodávateľovi elektrickej energie. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvu s dodávateľom elektrickej energie. Prenajímateľ svojím podpisom na tejto zmluve dáva nájomcovi svoj súhlas na uzatvorenie zmluvy o dodávke služieb spojených s predmetom nájmu priamo s dodávateľom týchto služieb a zároveň sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť pri uzatváraní tejto zmluvy.
- 7) Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny.
- 8) Za meškanie s úhradou faktúr zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v dohodnutej výške 1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 9) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 10 dní od vykurovacej sezóny a písomne toto odoslať nájomcovi.
- 10) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že rozdiel medzi zaplateným preddavkom (za dodávku tepla, vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, používanie miestnosti WC) a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia od 1.1. do 31.12. daného roka, vzájomne vysporiadajú na základe vyúčtovania týchto nákladov. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od vzájomného vysporiadania. Vyúčtovaný rozdiel v prípade nedoplatku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 7 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade vzniknutého preplatku je

prenajímateľ povinný vzniknutý rozdiel uhradiť nájomcovi do 7 dní od doručenia vyúčtovania, len v prípade, ak nebude voči nájomcovi evidovať pohľadávku. Ak bude prenájomca evidovať voči nájomcovi pohľadávky, je prenájomca oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky ich započítaním s pohľadávkou nájomcu, čo nájomcovi súčasne oznámi.

11) Ak sa počas platnosti nájomnej zmluvy zmenia východiskové podklady pre určenie nájomného (zmeny vstupov u prenájomca, zmeny na strane nájomcu), má prenájomca právo požadovať a nájomca povinnosť pristúpiť na zodpovedajúcu úpravu tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa, kedy takého zmeny nastali.

IV.

Práva a povinnosti prenájomca a nájomcu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory na riadne užívanie.
- 2) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
- 3) Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by sťažoval alebo rušil nájomcu pri užívaní prenajatých priestorov.
- 4) Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- 5) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6) Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
- 7) Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by sťažoval alebo rušil iného nájomcu.
- 8) Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárie.
- 9) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu 1.660,60,- EUR. Právo prenájomca na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.
- 10) Ak pri výkone úprav prenajatých priestorov a výkone činnosti nájomcu podľa tejto zmluvy dôjde k poškodeniu alebo znečisteniu priestorov, je nájomca povinný znečistenie a vzniknuté poškodenia bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.
- 11) Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej osobe.
- 12) Nájomca nesmie do budovy a prenajatých priestorov vnášať ani skladovať horľaviny, výbušniny, ani látky, ktoré môžu ohroziť bezpečnosť prevádzky.

13) Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

14) Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

15) Za škody na majetku nájomcu prenajímateľ nenesie zodpovednosť.

16) Prenajímateľ má právo kedykoľvek, za účasti nájomcu alebo jeho zamestnanca, vykonať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

17) Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny na jeho strane, ktoré môžu mať za následok úpravu podmienok dohodnutých v tejto zmluve tak, aby zmena zmluvy mohla byť vykonaná odo dňa zmenených podmienok.

18) Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

19) Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní vopred upozorniť nájomcu na vykonávanie plánovaných rekonštrukcií, opráv alebo úprav prenajatých priestorov a dohodnúť s ním spôsob vykonania takýchto prác tak, aby oprávnenie nájomcu užívať priestory bolo čo najmenej dotknuté.

V.

Skončenie nájmu

1) Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy zaniká:

a) písomnou dohodou zmluvných strán kedykoľvek,

b) výpoveďou ktoréhokoľvek účastníka zmluvy i bez uvedenia výpovedného dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,

c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší zmluvu podstatným spôsobom.

Za podstatné porušenie zmluvy sa budú považovať prípady, keď nájomca bude v omeškaní s platením úhrad podľa tejto zmluvy a toto omeškanie bude trvať viac ako 10 dní po lehote splatnosti, a ak nájomca nedodrží podmienky užívania prenajatých priestorov, ku ktorým je povinný podľa tejto zmluvy.

Pri odstúpení od zmluvy nájomný vzťah končí bez ďalšieho, dňom uvedeným v oznámení prenajímateľa o odstúpení od zmluvy.

2) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi protokolárne. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

3) Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním prenajatých priestorov, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 16,60 EUR za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na úhrady za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

VI. Záverečné ustanovenia

- 1) Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platom znení a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2) Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán písomnými dodatkami k zmluve.
- 3) Obecné zastupiteľstvo obce Selce uznesením č. 27/2014 zo dňa 27. 6. 2014 schválilo túto nájomnú zmluvu v zmysle § 9 a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- 4) Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 5) Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Selciach 30.6.2014

Božena Zázrivcová, starostka obce

.....
prenajímateľ

Branislav Patráš

.....
nájomca