



ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 7/2013

Prenajímateľ:	OBEC BUDMERICE
sídlo:	900 86 Budmerice 534, Slovenská republika
IČO:	00304697
zastúpená:	Jozef Savkuliak, starosta
bankové spojenie:	6601599001/5600, Prima banka Slovensko a.s., pobočka Pezinok

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Zdena Valková
sídlo/miesto podnikania:	900 86 Budmerice č. 327, Slovenská republika
prevádzka:	900 86 Budmerice č. 42, Slovenská republika
IČO:	44810369

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“)

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších právnych predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Článok I.
Predmet nájmu nebytových priestorov

- (1) Prenajímateľ, Obec Budmerice, je vlastníkom nehnuteľnosti – budova zdravotného strediska – Centrum lekárskej starostlivosti, zapísanej v katastri nehnuteľností SR, Katastrálny úrad Bratislava, Správa katastra Pezinok, katastrálne územie Budmerice, list vlastníctva č. 1050, na parcele č. 82/2 a 82/3 – zastavané plochy a nádvoria, súpisné číslo 42. Prenajímateľ je oprávnený s predmetom nájmu nakladať, vrátane zverenia predmetu nájmu do užívania nájomcovi.
- (2) Predmetom nájmu je prenechanie užívania nebytového priestoru Prenajímateľom Nájomcovi. Nebytový priestor sa nachádza v objekte „B“ zdravotného strediska – Centra lekárskej starostlivosti v celkovej výmere podlahovej plochy 25,38 m², konkrétne ide o tieto miestnosti:

(a)	kancelária	veľkosť podlahovej plochy	16,40 m ²
(b)	spoločné priestory	veľkosť podlahovej plochy	8,98 m ²
Spolu			25,38 m²

Článok II.
Účel nájmu

- (1) Prenajatý nebytový a spoločný priestor sa bude využívať na poskytovanie týchto služieb:
- kozmetické služby.



Článok III. Nájomné, služby a spôsob platenia

- (1) Nájomné za prenajaté nebytové priestory, uvedené v článku I. tejto Zmluvy je stanovené Prenajímateľom v zmysle všeobecne záväzného nariadenie Obce Budmerice č. 10/2013 o nájme nebytových priestorov na sumu **15,00 €/1 m²/rok**.
- (2) Výška nájomného je **15,00 EUR/1 m²/ročne**, t.j. celková suma nájomného je $25,38 \text{ m}^2 \times 15,00 = 380,70 \text{ EUR ročne}$.
- (3) Mesačná úhrada nájomného za prenajaté nebytových priestorov je v mesiacoch **január – november 31,73 €** /slovom tridsaťjeden eur a sedemdesiattri centov/ a v mesiaci december **31,67 €** /slovom tridsaťjeden eur a šesťdesiatsedem centov/.
- (4) Nájomca je povinný platiť mesačné nájomné vždy vopred do 15. dňa toho, ktorého mesiaca, Prenajímateľovi.
- (5) V prípade, že Nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Úroky z omeškania sú splatné do piatich dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.
- (6) Výška úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov je uvedená v článku V. tejto Zmluvy a je splatná spolu s nájomným. Za dodávku služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov, sa považuje dodávka médií (dodávka vody, tepla, elektrickej energie a plynu).
- (7) V prípade, že počas platnosti tejto Zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov v prenajatých nebytových priestoroch, je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu. Prenajímateľ je počas platnosti Zmluvy taktiež oprávnený zvýšiť platby za energie, ak dôjde k zvýšeniu cenových úrovní dodávaných médií. Úprava výšky nájmu a energií sa uskutoční jednostranným oznámením Nájomcovi, pričom Prenajímateľ je povinný toto zvýšenie nákladov na požiadanie preukázať Nájomcovi.
- (8) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto Zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatého priestoru.

Článok IV. Doba nájmu

Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a to od **01. 02. 2013**.

Článok V. Úhrada služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov

- (1) Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej výške mesačných zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s užívaním prenajatých priestorov:

(a) elektrina	10,00 EUR
(b) vykurovanie	25,00 EUR
(c) vodné	1,50 EUR
Spolu	36,50 EUR



- (2) Stočné sa bude účtovať podľa platného VZN Obce Budmerice.
- (3) Odvoz komunálneho odpadu je zabezpečený Prenajímateľom v cene podľa platného VZN Obce Budmerice.
- (4) Rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za poskytnuté služby spojené s užívaním prenajatých priestorov bude vyúčtovaný do 30 dní od obdržania vyúčtovacích faktúr od dodávateľov médií.
- (5) Vyúčtovanie zálohovej platby za vykurovanie bude účtované ako súčet alikvotnej časti z fakturovanej sumy z vyúčtovacej faktúry od dodávateľa plynu pripadajúca na 1 m² prenajatej plochy a alikvotnej časti režijných nákladov vykurovania pripadajúcej na 1 m² prenajatej plochy.
- (6) Vyúčtovanie zálohovej platby za elektrinu bude účtované podľa skutočného stavu elektromeru.
- (7) Vyúčtovanie zálohovej platby za vodné bude účtované ako alikvotná časť ročnej spotreby vody pripadajúcej na prevádzku.

Článok VI.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- (1) Nájomca sa zaväzuje:
 - (a) užívať nebytové priestory v súlade s nájomnou zmluvou s obvyklým užívaním,
 - (b) poistiť na svoje náklady prenajaté priestory pre prípad poškodenia počas platnosti tejto Zmluvy,
 - (c) umožniť Prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov a za účelom vykonania potrebných opráv,
 - (d) Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu,
 - (e) Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií (s výnimkou ich výmeny), sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.,
 - (f) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením Prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi,
 - (g) Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi vinou Nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu škody odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov,
 - (h) Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa,
 - (i) V prípade ukončenia nájmu je Nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak Nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a Prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu Nájomca. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť Nájomca.



1. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v súlade s Vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

2. Nájomca sa ďalej zaväzuje dbať o sústavnú a dôslednú ochranu predmetu nájmu, dodržiavať platné bezpečnostné predpisy Zákon NR SR č. 124/2006 Z.z. o BOZP a hygienické predpisy, dbať o verejný poriadok pri užívaní predmetu nájmu, udržiavať predmet nájmu v riadnom stave.

(j) Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto článku.

(2) Prenajímateľ sa zaväzuje:

- (a) zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním prenajatých priestorov,
- (b) Prenajímateľ umožní Nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov.

* Článok VII. Ukončenie Zmluvy

(1) Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.

(2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu, ak :

- (a) Nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto Zmluvy,
- (b) Nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa článku III alebo V. tejto Zmluvy,
- (c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
- (d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
- (e) ak Nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu Prenajímateľa,
- (f) ak Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.

(3) Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, ak :

- (a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- (b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- (c) Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak,
- (d) Prenajímateľ poruší povinnosť uvedenú v čl. III, bod 7 o preukázaní odôvodneného rastu ekonomických nákladov v prenajatých priestoroch.

(4) Výpovedná lehota je pri bode 2. a 3. tohto ustanovenia tri mesiace, s výnimkou bodu 2 písm. (b), bodu 3 písm. (b) a písm. (d), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.



Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- (1) Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s jej predmetom disponovať bez obmedzenia, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
- (2) Zmeny alebo dodatky tejto Zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu Zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto Zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- (4) Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.
- (5) Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
- (6) Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

ZMLUVNÉ STRANY VYHLASUJÚ, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy nebol dohodnutý v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Budmericiach, dňa 31.01.2013

Za Prenajímateľa:

Jozef Savkuliak
starosta obce Budmerice



Za Nájomcu:

Zdena Valková