

Zmluva č. 12/2019 o nájme nebytových priestorov.

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Obec Dechtice**, zastúpená starostom obce
PhDr. Karolom Zacharom
Sídlo: 919 53 Dechtice 488
bankové spojenie:
č. ú.
IČO: 00 312363
DIČ: 2021133708
/ďalej len prenajíateľ/

Nájomca: **Bc. Peter Bzdúch**
919 55 Kátlovce 315
bankové spojenie:
č. ú.
IČO: 47347121
DIČ: 1080745259
/ďalej len nájomca/

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytového priestoru v zmysle ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov:

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – zdravotného strediska s. č. 541 stojaceho na C-KN par. č. 158/5 v k. ú. Dechtice zapísaného v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Trnava na LV č. 1523 (ďalej len zdravotné stredisko).
2. Prenajíateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania nebytový priestor vo výmere **14,50 m²**, spoločné priestory o výmere **3,80 m²** a sprcha o výmere **2,20 m²**.
3. Plocha prenajatého priestoru spolu je **20,50 m²**, čo predstavuje **3,41 %** z celkovej plochy prenajímaného priestoru zdravotného strediska.
4. Nájomca môže využívať prenajatý nebytový priestor len pre účely **masér & fyzioterapeut**, živnosť povolená Obvodným úradom Trnava – živnostenský register č. 250-33945.
5. Pred uzavretím tejto zmluvy sa nájomca oboznámil so stavom prenajímaných priestorov, priestory sú bez nedostatkov.

Čl. II. Doba nájmu

1. Nájomný pomer založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu určitú v trvaní od **1.1.2019 do 31.12.2021**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov len v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy.

3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nebytových priestorov. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne prenajíateľa doručením žiadosti do sídla jeho obecného úradu minimálne dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú uvedené v tejto zmluve.
4. V prípade, ak nájomca nevyužíva pridelené priestory v súlade s touto nájomnou zmluvou nebude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva. Pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy môže štatutárny zástupca prenajíateľa alebo ním poverená osoba skontrolovať stav prenajatého priestoru.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný nebytový priestor uvoľniť a odovzdať ho prenajíateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa prenajatý priestor uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. III.

Nájomné a ostatné úhrady spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie prenajatého priestoru nájomné dojednané sadzbou: - nebytové priestory **11,62 €/m²**
- spoločné priestory **6,64 €/m²**
- sprcha **6,64 €/m²**
2. Ročné nájomné za 14,50 m² nebytového priestoru je 168,49 €. Ročné nájomné za 3,80 m² spoločných priestorov je 25,23 €. Ročné nájomné za 2,20 m²/sprcha/ je 14,61 €. **Výška ročného nájomného spolu je 208,33 Eur.**
3. Nájomca bude nájomné za prenajaté priestory uhrádzať **štvrt'ročne**, na základe faktúry vystavenej prenajíateľom, **vo výške 52,08 €**.
4. Platby za odber pitnej vody a stočného, elektrickej energie a tepla bude nájomca uhrádzať štvrt'ročne na základe faktúry vystavenej prenajíateľom podľa skutočných nákladov fakturovaných dodávateľmi (Tavos, a.s., ZSE Energia, a.s. a SPP, a. s.).
5. Platby uvedené v bode 3. a 4. tohto článku zmluvy je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu prenajíateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne na obecnom úrade Dechtice.
6. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajíateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej vo výške 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
7. Prenajíateľ má právo upraviť výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného môže prenajíateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajíateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu vopred písomne upozornený.
8. Prípadná úprava výšky nájomného z dôvodov uvedených v bode 7. tohto článku zmluvy bude riešená písomným dodatkom k tejto zmluve, ktorý sa nájomca podpisom tejto zmluvy zaväzuje bez výhrad rešpektovať a predložený dodatok podpísať, v opačnom prípade je prenajíateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť, pričom zmluva sa zrušuje od začiatku a nájomca je povinný prenajatý priestor vypratať a odovzdať prenajíateľovi v lehote 7 dní od doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy prenajíateľom.

9. Odvoz a likvidácia bežného komunálneho odpadu je zahrnutá vo výške nájomného. Odvoz a likvidáciu odpadu na ktorý sa vzťahuje osobitný režim si zabezpečuje nájomca.

Čl. IV.

Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý nebytový priestor iba na účel uvedený v čl. I. bod 2. tejto zmluvy. Nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa prenajatý priestor prenechať tretej osobe, resp. inak disponovať a nesmie ho zaťažiť žiadnou ťarchou, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, pričom zmluva sa zrušuje od začiatku a nájomca je povinný prenajatý priestor vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote 7 dní od doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy prenajímateľom.
2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
3. Nájomca je povinný riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach týkajúcich sa prenajatého nebytového priestoru a spoločných priestorov.
4. Nájomca nahlási do 24 hodín (na č. tel. 033/5575102, resp. e-mail obec@dechtice.sk) každú škodu, ktorá vznikla v prenajatom nebytovom priestore a spoločných priestoroch a ich zariadeniach, inak zodpovedá za túto škodu. Nedostatky a poškodenia v prenajatom nebytovom a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
5. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy. V prípade ich porušenia je povinný prenajímateľovi nahradiť v celom rozsahu všetky škody vzniknuté ich porušením (vrátane sankcií uložených kontrolnými orgánmi).
6. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie nebytových priestorov spojené. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s ich obvyklým udržiavaním.
7. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých nebytových priestorov najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky nedostatky na zdravotnom stredisku, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné opatrenia na ochranu jemu zvereného majetku prenajímateľa.

Čl. V.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom nebytového priestoru môže zaniknúť:
 - a) uplynutím doby na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, nájomný vzťah zaniká dňom uvedeným v dohode.

- c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu za dodržania dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď ak nájomca:
 - da) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru za čas dlhší ako tri mesiace
 - db) využíva prenajatý nebytový priestor bez súhlasu vlastníka na iné účely ako je dohodnuté v tejto zmluve
2. Pre zánik nájmu nebytového priestoru úkonom zo strany prenajímateľa je potrebné, aby právny úkon prenajímateľa (výpoveď, jednostranné odstúpenie) bol vopred prerokovaný na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Dechtice, ktoré uznesením schváli zánik nájmu.
 3. Pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca nebytového priestoru nemá nárok na pridelenie náhradného nebytového priestoru.

Čl. VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajatých priestorov, nenamieta žiadne jeho vady a do užívania vstúpi bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca berie na vedomie, že za prípadné škody na veciach v jeho vlastníctve vnesených do nebytových priestorov prenajímateľ nezodpovedá.
4. Prenajímateľ týmto výslovne súhlasí, aby mal nájomca v tomto priestore sídlo spoločnosti.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Dechtice (www.dechtice.sk).
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, a to pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s prenajatým nebytovým priestorom.
3. V prípade, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo táto zmluva vyžaduje, aby sa určitá listina doručila druhej zmluvnej strane, bude sa doručovanie uskutočňovať formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriéra na adresu adresáta zásielky uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát zásielku zaslanú mu na túto adresu neprevezme ani v tretí deň od jej uloženia na pošte, alebo ak kuriér nemôže zásielku odovzdať, alebo adresát odoprie zásielku prevziať, považuje sa zásielka za doručenú. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie niektorej zo zmluvných strán, je táto zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ak sa tak nestane, považuje sa za doručenú každá zásielka, ktorá jej bola zaslaná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená, dňom doručenia je v takom prípade tretí deň nasledujúci

po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.

4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, jedenkrát pre každú zmluvnú stranu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

V Dechticiach, 31.12.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PhDr. Karol Zachar, v.r.
starosta obce

.....
Bc. Peter Bzdúch, v.r.

