

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Prenajímateľ: Obec Dvory nad Žitavou
Zastúpená: Ing. Jozefom Kálazim – starostom obce
Sídlo: Hlavné námestie č. 6, 941 31 Dvory nad Žitavou
IČO: 00 308 897
DIČ: 20 210 607 01
Číslo účtu: SK27 0200 0000 0001 7022 1172
ďalej len „prenajímateľ“

a

Nájomca: Mgr. Edita Czifrová
Sídlo: Okružná 431/29, 941 31 Dvory nad Žitavou
IČO: 47 988 592
registrovaný: OU Nové Zámky, č.živ.reg. 440-33529
Zastúpený: Mgr. Editou Czifrovou
Číslo účtu: SK75 0900 0000 0050 6565 3806
ďalej len „prenajímateľ“

uzatvorili podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Čl. I – Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenája nájomcovi nebytový priestor, ktorý sa nachádza v budove Zdravotného strediska na adrese Hlavná č. 1, 941 31 Dvory nad Žitavou, na pozemku parc. č. 334/1 – zastavaná plocha o výmere 4392 m² a stavba na parc. č. 334/1 – súpisné číslo 583, zapísanej v evidencii Okresného úradu Nové Zámky, odbor katastrálny na LV č. 1.
2. Predmet nájmu je výlučnom vlastníctve prenajímateľa a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.
3. Prenajímajú sa nebytové priestory o celkovej ploche: 30,33 m², z toho:
 - masážna – prevádzková miestnosť 18,16 m²
 - skladové priestory 9,62 m²
 - sociálne zariadenie 2,55 m²

Čl. II – Účel nájmu

1. predmet nájmu uvedený v čl. I ods. 3 bude nájomca používať za účelom poskytovania kozmetických služieb.
2. Nájomca prehlasuje, že je podľa právnych predpisov oprávnený vykonávať podnikateľskú činnosť v súlade s účelom nájmu.

Čl. III – Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to od 10.12.2014 do 9.12.2017.

Čl. IV – Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I bola stanovené Zásadami hospodárenia s majetkom obce Dvory nad Žitavou schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Dvoroch nad Žitavou dňa 27.05.2010, uznesením č. 562/27052010 v celkovej výške 533 eur/rok nasledovne:

Druh nebyt.priestoru	Plocha v m ²	Ročné nájomné za m ² v eur	Ročné nájomné s p o l u
Masážna – prevádzková miestnosť	18,16	20,-	363,20,-
Skladové priestory	9,62	15,-	144,30,-
Sociálne zariadenia	2,55	10,-	25,50,-
S P O L U	x	x	533,-

2. Nájomné je splatné v štyroch splátkach ku koncu jednotlivých štvrt'rokov – t.j. k 31.3., k 30.6., k 30.9. a k 31.12. príslušného kalendárneho roka vo výške 133,25 eur na účet prenajímateľa číslo: SK27 0200 0000 0001 7022 1172, vedeného vo VÚB, pobočka Nové Zámky, variabilný symbol IČO nájomcu, v poznámke uviesť obchodný názov nájomcu, prevodom z účtu na účet.
Ak nájomné nebude zaplatené včas, prenajímateľ vyzve nájomcu na jeho zaplatenie. Ak ani po tejto dodatočnej lehote nájomca nájomné neuhradí, prenajímateľ má právo vypovedať zmluvu s okamžitou platnosťou a nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa okamžitej výpovede.
3. Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych noriem alebo prijatím nových právnych noriem, takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu nájomcu a ten sa ju zaväzuje uhradiť v stanovených lehotách.

Čl. V – Poskytovanie služieb

1. Za účelom prevádzkyschopnosti nebytových priestorov sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie dodávky nasledovných služieb: vykurovanie, dodávka elektrickej energie, vody, vývoz smetí a žumpy.
2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne v stanovených lehotách platiť preddavok za energie a služby spojené s nájomom, ktoré bude zabezpečovať pre nájomcu prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb.
3. Vyúčtovanie nákladov za poskytované služby prenajímateľ vykoná ročne podľa skutočných výdavkov fakturovaných dodávateľmi služieb nasledovne:
 - vykurovanie po skončení vykurovacieho obdobia podľa prepočtu priemerných výdavkov na 1 m² vykurovacej plochy celého objektu a na prenajatú plochu,

- spotrebu elektrickej energie – na základe spotreby na vlastných meradlách. Nájomca písomne nahlási prenajímateľovi stav submerača ku koncu jednotlivých štvrtrokov,
 - spotrebu vody podľa alikvótnej spotreby na vodomeroch v prenajatých priestoroch (podľa príl. č. 1/II. Bod 5 Vyhlášky MŽP SR č. 397/2003), t.j. 20 m³/osoba/rok,
 - výdavky na údržbu a na upratovanie – údržbu a upratovanie si zabezpečuje nájomca sám.
4. Nájomca zaplatí preddavok za poskytované služby spojené s užívaním nebytových priestorov v sume 1 200 eur v štyroch splátkach vo výške 300 eur ku koncu jednotlivých štvrtrokov príslušného kalendárneho roka. Úhrady nájomného a preddavkov za služby bude nájomca vykonávať na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej vystavenia. Ak úhrada za poskytované služby nebude zaplatená včas, prenajímateľ vyzve nájomcu na úhradu, a ak ani v tejto dodatočnej lehote ju nájomca neuhradí, prenajímateľ má právo vypovedať zmluvu s okamžitou platnosťou. Nájomca sa v takom prípade zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa okamžitej výpovede.
 5. Nájomné za obdobie od 10.12.2014 do 31.12.2014 vo výške 32,57 eur uhradí nájomca na základe vystavenej faktúry do 22.12.2014.
 6. Prenajímateľ je oprávnený aj v priebehu platnosti tejto zmluvy jednostranne požadovať zvýšenie preddavku, ak dôjde k zvýšeniu cien za služby, energie min. o 10% oproti v tom období platnému stavu alebo ak sa zavedú nové poplatky súvisiace s predmetom nájmu.

Čl. VI – Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na dohodnutý účel nájmu a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu. Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy.
2. Pre prípad porušenia tohto ustanovenia, pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, má prenajímateľ právo zmluvu vypovedať v jednomesačnej lehote, ktorá začína plynúť odo dňa nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov o nariadeniach v oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
4. Všetky stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať. Opravy vykonáva nájomca na vlastné náklady a tie, ktoré pri skončení nájmu nie je možné dať do pôvodného stavu, stávajú sa majetkom prenajímateľa.

5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania tretej fyzickej alebo právnickej osobe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie zmluvy s možnosťou okamžitého odstúpenia od zmluvy, ktorá stráca platnosť dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
6. Náklady na bežnú údržbu, malé opravy a doplnenia predmetu nájmu do predchádzajúceho stavu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Väčšie opravy vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu takýchto väčších opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia zmluvy o nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácie, adaptácie a iných stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
8. Nájomca má právo na zľavu z nájomného pokiaľ závady, ktoré nezavinil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom, okrem prípadov havárie, nepredvídateľných udalostí (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa) alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií.
9. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas.
10. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá nárok si z takéhoto titulu nárokovat' náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratáť predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme nájomca písomné stanovisko do protokolu. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne násilne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
12. V prípade, že nájomca počas doby trvania nájmu a s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa použije svoje finančné prostriedky na úpravu predmetu nájmu, prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval v rozsahu takejto investície účtovné odpisy vo svojom účtovníctve, pokiaľ to umožňujú daňové predpisy.
13. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bez ohlásenia vykonať počas prevádzky odbornú prehliadku predmetu nájmu, ako aj dodržiavanie zmluvných podmienok. Nájomca je povinný takúto prehliadku umožniť prenajímateľovi, ako aj osobám, ktoré určí prenajímateľ.
14. V zmysle §6 ods. 2 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších zmien a doplnkov prenajímateľ a nájomca sa dohodli na rozdelení povinností vyplývajúcich z § 4 až 9 citovaného zákona a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii nasledovne:
 - a) Prenajímateľ je povinný plniť povinnosti za účelom zabezpečenia ochrany pred požiarimi (ďalej OPP) v plnom rozsahu ustanovenia citovaného zákona

- v prenajatých priestoroch v zmysle § 4 písm. a, c, g, h, i, l, m, § 5 písm. a, d, f, i, j
- b) Nájomca je povinný plniť ustanovenia v zmysle § 4 písm. d, e, g, n, § 5 písm. b, c, i, j.

Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZ a OPP.

Čl. VI – Skončenie nájmu

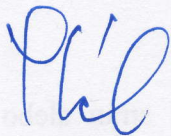
1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby alebo dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou hociktovej zmluvnej strany pričom výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.
2. V prípade ak bude nájomca v omeškaní s vyprázdňovaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného a to i za každý započatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu na svoje zavinenie alebo či predmet nájmu v skutočnosti užíval.
3. Pri porušení ktoréhokolvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať túto zmluvu, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do troch dní odo dňa okamžitej výpovede.

Čl. VII – Záverečné ustanovenia

1. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na posledne známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bolo oznámená druhej zmluvnej strane alebo bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch. Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, v zložení štatutárnych zástupcov, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie za spôsobenú škodu druhej strane. Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
3. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek sporné otázky riešiť prednostne vzájomným rokovaním.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluve porozumeli v celom jej rozsahu, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, každý má platnosť originálu a jeden je pre každú zmluvnú stranu.

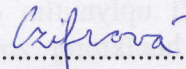
V Dvoroch nad Žitavou, dňa 3.12.2014



Prenajímateľ:

Obec Dvory nad Žitavou

Zast.: Ing. Jozef Kálazi - starosta



Nájomca:

Mgr. Edita Czifrová