

Zmluva
č. 1/2012

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Podhorod'**
Sídlo: **Podhorod' 112, 072 64**
Zastúpený: **Ing. Jaroslavom Mihaľovom, starostom obce**
Bankové spojenie: **Dexia banka, a.s., pobočka Michalovce**
Číslo účtu: **420 949 0002/5600**
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Rastislav Kačurik**
(obchodné meno,
meno a priezvisko)
IČO: **46 372 555**
Sídlo (adresa): **Podhorod' 166, 072 64**
Bankové spojenie: **Všeobecná úverová banka, a.s.**
číslo účtu: **[REDAKOVANÉ]**
tel. kontakt: **-**
(ďalej len „nájomca“)

Čl.1

Predmet nájmu

1. Vlastníkom nehnuteľnosti - budovy obvodného zdravotného strediska (ďalej len „OZS“) súpisné číslo 21, zapísanej na LV č.: 272 parcela č. 155/10, je Obec Podhorod' so sídlom v Podhorodí č. 112, 072 64. Prenajímateľ má predmetnú nehnuteľnosť zverenú do správy a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.
2. Predmet nájmu - nebytové priestory v priestoroch OZS:

Číslo miest.	Názov miestností (nebytových priestorov)	Výmera v m ²
7	Vyšetrovňa detská	23,50
8	Prípravná a evidencia	22,00
9	Čakáreň - deti	27,10
10	Predsieň	11,90
11	Čakáreň - kojenci	16,40
12a	Filter - predsieň	21,00
12b	Zádverie	10,00
13	Predsieň - umývareň a WC žien	7,80
14	Komora údržby	2,30
15	Predsieň - umývareň a WC mužov	9,22
Spolu		151,22

3. Nájomca má právo užívať miestnosti sociálneho zariadenia.

Čl.2

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený využívať nebytové uvedené v Čl. 1., bod 2 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti na prevádzkovanie fitnesscentra s občerstvením.

Čl.3

Nájomné a služby

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. 1 bolo stanovené dohodou strán vo výške **96,97 €** aj za započatý mesiac nájmu a je splatné v mene Euro.
2. Nájomca je povinný uhrádzať preddavky na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru (voda, elektrina, vykurovanie a údržba) (ďalej aj „plnenia“), a to vo výške **37,29 €** mesačne. Prenajímateľ je oprávnený upraviť každoročne k 1. 6. príslušného kalendárneho roka výšku týchto preddavkov, a to na základe vývoja cien plnení a spotreby plnení nájomcom. V prípade úpravy preddavkov o viac ako 50 % predchádzajúceho kalendárneho roka má nájomca právo zmluvu vypovedať. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vyrovnáť si rozdiel medzi preddavkami a skutočnou spotrebou plnení na základe ročného vyúčtovania vykonaného prenajímateľom, a to najneskôr do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vykonať ročné vyúčtovanie najneskôr do 31. príslušného kalendárneho roka.

Čl.4

1. Úhrady nájomného (nebytových priestorov), bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa mesačne k 20 dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru a huteľných vecí prenajímateľovi, a to podľa spísaného technického záznamu.

Čl.5

1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť v 6 mesačných lehotách, od účinnosti zmluvy, výšku nájomného v pomere k rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov o inflácii publikovaných Národnou bankou Slovenska (pri platbách valutami: zmena kurzov valút). Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k uzavretiu dodatku zmluvy z uvedeného dôvodu najneskôr v lehote 15 dní od predloženia dodatku prenajímateľom.
2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v prípade, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po zvýšení príslušných úhrad za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov.

Čl.6

V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorý je o 8 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Čl.7

Prevádzkové náklady ako sú poplatky za energie, služby a ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom.

Čl.8

Nájomca je oprávnený za účelom primeranej zmeny dispozície prenajatých priestorov vykonať na vlastné náklady ich drobné stavebné úpravy po predchádzajúcom odsúhlasení prenajímateľom.

Čl.9

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu **určitú od 01.02.2012 do 31.12.2016**
2. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
3. Prenajímateľa 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 č. 4 tejto zmluvy.
 - c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - f) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú sa nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľa odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
5. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 3 a 4 - tri mesiace. lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl.10

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatom priestore (prenajatých priestoroch), za jeho (ich) vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhláška MV č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutých opráv.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenia, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru ako je napr. upratovanie, maľovanie a pod. (Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. - k § 687 ods. 2 OZ.)
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľa právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
9. Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe, len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

10. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
11. Prenajatý nebytový priestor bude poistený nájomcom (proti krádeži, živelnej pohrome a požiaru), ktorý bude taktiež uvedené poistenie v plnej výške hradiť.

Čl.11
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, jeden je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Zmeny alebo dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase Obce Podhorod'.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Podhorodí dňa 30.1.2012

prenajímateľ:

Ing. Jaroslav Mihaľov
starosta obce



V Podhorodí dňa 30.1.2012

nájomca:

Rastislav Kačurík