

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

Zmluvné strany :

Prenajímateľ :

Obec Slovenská Lupča
so sídlom Nám. SNP 13, Slovenská Lupča
IČO: 00 313 823
zast. Ing. Miroslav Macák, starosta obce
Bankové spojenie : VÚB a.s., č. účtu : 2426-312/0200

a

Nájomcovia :

1/ **Kludia Roháčová,** [redacted]
[redacted]
IČO: 42005159
fyzická osoba podnikajúca na základe iného ako živnostenského zákona

2/ **Lenka Tončíková,** [redacted]
[redacted]
IČO : 41178769
fyzická osoba podnikajúca na základe iného ako živnostenského zákona

ktorí túto uzatvárajú v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v platnom znení, a to v nasledovnom rozsahu a za nasledovných podmienok :

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov situovaných v nehnuteľnosti vedenej na Správe katastra v Banskej Bystrici, zapísanej na LV č. 1052, k.ú. Slovenská Lupča, ako budova súpisné číslo 635, postavená na parcele č. KN 247/1, k.ú. Slovenská Lupča, nachádzajúca sa v Slovenskej Lupči na ul. 1.mája č. 2.
Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov situovaných v predmetnej nehnuteľnosti, v rozsahu :
 - miestnosť č. 213 o celkovej výmere 18,67 m²,
 - chodba o celkovej výmere 16,5 m².
2. Prenajaté miestnosti sú vykurované ústredným vykurovaním a je do nich zavedená pitná voda.

II.

Technický stav predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle ust. § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. prenajíateľ odovzdá nájomcom nebytové priestory v stave vyhovujúcom na obvyklé užívanie.
2. Akékoľvek opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy jednotlivých častí nebytových priestorov, ktoré budú realizované nájomcami po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom náklady s tým spojené znášajú nájomcovia.
3. Ďalšie stavebné úpravy nie sú nájomcovia oprávnení vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade, že nájomcovia stavebné úpravy po udelení súhlasu prenajímateľa a príslušných správnych orgánov vykonajú, náklady súvisiace s úpravami hradia nájomcovia v celom rozsahu.

III.

Účel nájmu

1. Nájomcovia budú nebytové priestory užívať za účelom prevádzkovania agentúrnej kancelárie spoločnosti : ALLIANZ – Slovenská poisťovňa a.s. Bratislava.
2. Nájomcovia sú oprávnení užívať prenajaté priestory za iným ako dojednaným účelom, len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

IV.

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú, od 1.6.2012.
2. Nájomcovia vstúpili do skutočného užívania prenajímaných nebytových priestorov dňom podpísania tejto zmluvy.

V.

Nájomné

1. Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory uvedené v článku I. bode 1 tejto zmluvy bola stanovená, v súlade s výsledkami zverejnenia Zámeru prenajať predmet tejto zmluvy v zmysle ust. § 9a ods. 9 písm. c) zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, dohodou zmluvných strán nasledovne :
 - výška nájomného za miestnosť č. 213 bola stanovená vo výške 23,2357 Euro / 1 m² ročne, čo za celú výmeru miestnosti predstavuje sumu 433,81 Euro ročne,
 - výška nájomného za chodbu bola stanovená vo výške 4,9791 Euro / 1 m² ročne, čo za celú výmeru chodby predstavuje sumu 82,16 Euro ročne.Celková výška dohodnutého nájomného za prenajaté nebytové priestory predstavuje sumu **515,97 Euro ročne.**

2. Nájomcovia 1/ a 2/ sa zaväzujú uhrádzať spoločne a nerozdielne prenajímateľovi nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške **129,- Euro** štvrtročne, a to vždy do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho po uplynutí kalendárneho štvrtroka, na ktorý splátkach prislúcha, na základe faktúr prenajímateľa na jeho účet vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s., expositúra Slovenská Lupča, č. účtu: 2426312/0200.
3. V dohodu stanovenej výške nájomného nie sú zhrnuté poplatky za služby spojené s nájmom, a to najmä: dodávka elektrickej energie, vykurovanie, vodné, stočné. Tieto sa nájomca zaväzuje uhrádzať zálohovo na základe zálohového predpisu určeného prenajímateľom. Zálohový predpis určuje prenajímateľ spravidla vždy na 1 rok dopredu tak, aby boli kryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou prenajatého priestoru.

Prenajímateľ určí výšku zálohového predpisu pre jednotlivé druhy služieb a energií spojených s nájmom nebytových priestorov v závislosti od spôsobu ich úhrady a spôsobu ich podružného merania nasledovne :

a/ vodné a stočné

- úhradu zálohových platieb za spotrebu vody a stočné v prenajatých nebytových priestoroch realizuje nájomca na základe zálohového predpisu v pravidelných štvrtročných splátkach,
- vyúčtovanie vykoná prenajímateľ vždy ročne k 31.12. príslušného roka, na základe skutočnej spotreby zistenej odpisom podružných meračov vodomeroch, ktorých súpis je uvedený v zálohovom predpise.
- zároveň nájomca realizuje úhradu pomerných nákladov za spotrebu vody a stočného v priestoroch WC pacientov a WC lekárov na 2. nadzemnom podlaží objektu, pričom súpis podružných meračov je uvedený v zálohovom predpise. Podiel úhrady nákladov vodného a stočného predstavuje 1/4.
- vyúčtovanie vykoná prenajímateľ vždy ročne k 31.12. príslušného roka, vo výške 1/4 z celkovej skutočnej spotreby zistenej odpisom podružných meračov situovaných v spoločne užívaných toaletách.

b/ dodávka plynu

- úhradu zálohových platieb realizuje nájomca na základe zálohového predpisu v pravidelných štvrtročných splátkach,
- vyúčtovanie vykoná prenajímateľ vždy jedenkrát ročne k 31.12. príslušného roka, pomerne v závislosti od pomeru výmery nebytového priestoru prenajatého nájomcovi k celkovej výmere podlahových plôch v budove, a to s ohľadom na tú skutočnosť, že spotreba energií sa miera len ucelene za celú budovu, t.z. na päte domu.

c/ elektrická energia

- dodávku elektrickej energie uhrádza nájomca priamo dodávateľskej organizácii, s výnimkou dodávky elektrickej energie spotrebovanej v spoločných priestoroch užívaných spolu s ďalšími nájomcami, ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať pomerne vo výške 1/8, pričom ide o spotrebu elektrickej energie meranú samostatným meračom umiestneným v spoločnej skrinke na prízemní objektu.
- vyúčtovanie vykoná prenajímateľ vždy ročne k 31.12. príslušného roka, vo výške 1/8 z celkovej skutočnej spotreby zistenej odpisom samostatného merača situovaného na prízemí.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi štvrťročné zálohy za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, **podľa zálohového predpisu**, a to štvrťročne vždy do 15. dňa prvého mesiaca nasledujúceho po uplynutí štvrťroka, na ktorý splátka nájomného a záloha za služby prislúcha, na základe faktúr prenajímateľa na jeho účet vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s., expozitúra Slovenská Ľupča, č. účtu: 2426312/0200.
5. Nedoplatky, ktoré prenajímateľ vyúčtuje vo vyúčtovaní jednotlivých spotrebovaných služieb v zmysle bodu 2 tohto článku zmluvy, sa nájomca zaväzuje uhradiť do 10 dní od doručenia vyúčtovania, preplatky vráti prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od doručenia vyúčtovania.
6. V prípade, že nájomcovia neuhradí nájomné alebo vyfakturované poplatky za služby spojené s nájmom v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške stanovenej platnými právnymi predpismi.
7. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR, vždy k 31.12. predchádzajúceho roka, pričom k zmene výšky nájomného dôjde každoročne k 1.7. príslušného roka. Dohoda o úprave výšky nájomného podľa tohto bodu zmluvy sa prvýkrát uplatní k 1.7.2013, podľa výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za rok 2012.

VI.

Poistenie

1. Poistenie prenajatých nebytových priestorov zabezpečí na svoje náklady prenajímateľ.
2. Poistenie nad uvedený rozsah zabezpečia na vlastné náklady nájomcovia.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomcovia vyhlasujú, že sa s predmetom nájmu oboznámili a môžu ho užívať a na svoje náklady primerane udržiavať.
2. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Všetky náklady spojené so stavebnými úpravami, ktoré sa zrealizujú, hradia nájomcovia z vlastných prostriedkov. Po skončení nájmu sú nájomcovia povinní uviesť priestory do pôvodného stavu, v akom boli v čase prevzatia do nájmu.
3. Nájomcovia sú povinní hradiť všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov /napr. udržiavania čistoty v objektoch, výmena vypínačov, žiaroviek a pod./. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nebytových priestorov hrozbu vzniku škody. Nájomcovia nesú zodpovednosť za prípadné škody a ujmy, ktoré vzniknú prenajímateľovi jeho vinou.

4. Nájomcovia nie sú oprávnení zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomcovia sú povinní oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením ich povinnosti vznikla.
6. Nájomcovia sú povinní do 24 hodín vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie v prenajímanom objekte, resp. priestoroch a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodu elektriny, plynu a pod./, pokiaľ sú umiestnené v časti prenajímaných nebytových priestorov za prítomnosti pracovníka nájomcov. Prenajímateľ zodpovedá za pravidelný výkon revízií elektrických zariadení.
7. Nájomcovia sú povinní prenajaté nebytové priestory vrátiť v stave zodpovedajúcom dojednanému užívaniu priestorov, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie.
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k prenajatým priestorom a veciam za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú priestory a veci dohodnutým spôsobom. Kontrolu je možné vykonať len v čase, ktorý bude vopred dohodnutý obidvomi zmluvnými stranami.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytových priestorov.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Ukončiť vzťahy z tejto zmluvy vyplývajúce môžu účastníci tejto zmluvy výlučne:
 - a) písomnou dohodou,
 - b) výpoveďou bez uvedenia dôvodu, s výpovednou lehotou v trvaní troch mesiacov, ktorá začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení zmluvnej strane,
 - c) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcov uvedených v bode 2. článku VIII. tejto zmluvy, s výpovednou lehotou v trvaní 10 dní, ktorá začína plynúť 1. dňom po doručení výpovede nájomcovi.
 - d) výpoveďou nájomcov z dôvodov uvedených v bode 3. článku VIII. zmluvy, s výpovednou lehotou v trvaní 10 dní, ktorá začína plynúť 1. dňom po doručení výpovede prenajímateľovi.
2. Na základe dohody účastníkov tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom za podmienok uvedených v bode 1. c) článku VIII. tejto zmluvy, v prípade, ak:
 - nájomcovia užívajú nebytové priestory v rozpore so zmluvou,
 - nájomcovia meškajú s platením ktorejkoľvek splátky nájomného alebo za služby, ktorých je poskytovanie je spojené s nájmom, po dobu dlhšiu ako 30 dní,
 - nájomcovia alebo osoby, ktoré s nimi užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,

- bolo rozhodnutie o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory,
 - nájomcovia prenechajú nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Na základe dohody účastníkov tejto zmluvy sú nájomcovia oprávnení vypovedať nájom za podmienok uvedených v bode 1. d) článku VIII. tejto zmluvy, v prípade, ak:
- nájomcovia 1/ a 2/ stratia spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,
 - nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie,
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v čl. VIII. bod 1. c), d) tejto zmluvy sú nájomcovia povinní odovzdať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, prenajímateľovi, v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr v lehote 10 dní od skončenia právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- Nájomcovia sú povinní uhradiť prenajímateľovi finančnú náhradu za obdobie od skončenia nájmu do odovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi, a to vo výške zodpovedajúcej alikvotnej časti nájomného, podľa počtu dní tu uvedeného obdobia.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ oboznámil nájomcov s tým, že nájom nebytových priestorov na základe tejto zmluvy bol, v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zák.č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí, v platnom znení, schválený nájomcom z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodlo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, Uznesením č. 56/2012 dňa 15.5.2012.
- Prenajímateľ vyhlasuje, že boli splnené všetky povinnosti vyplývajúce z prísl. ust. zákona o majetku obcí, vrátane zverejnenia zámeru prenajať nebytové priestory vopred určenému záujemcovi z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodlo obecné zastupiteľstvo dvojtretinovou väčšinou všetkých poslancov, a to vyvesením na úradnej tabuli obce a zverejnením na internetovej stránke po dobu najmenej 15 dní pred vydaním Uznesenia č. 56/2012, tzn. v dňoch od 4.4.2012 do 18.4.2012.
2. Prenajímateľ oboznámil nájomcov s tým, že táto zmluva je v súlade s ust. § 5a ods. 1 zák.č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení, povinne zverejňovanou zmluvou, pričom prenajímateľ je povinnou osobou na sprístupňovanie informácií zverejnením tejto zmluvy.
3. Zároveň prenajímateľ oboznámil nájomcov, že táto zmluva bude zákonom ustanoveným spôsobom zverejnená na webovej stránke prenajímateľa najneskôr v lehote 7 dní od jej uzavretia.

4. Nájomcovia vyhlasujú, že súhlasia so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve Obcou Slovenská Lupča, v súlade so zák.č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy možno meniť len formou písomných vzájomne odsúhlasených dodatkov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju po prečítaní vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluva nadobudla platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých prenajímateľ prevzal dva exempláre a nájomcovia po jednom exemplári.

23 MÁJ 2012

V Slovenskej Lupči dňa

Prenajímateľ :

Obec Slovenská Lupča
zast. Ing. Miroslav Macák
starosta obce



Nájomcovia :

1/ **Kludia Roháčová**

2/ **Lenka Tončíková**

