

2021/11/11

Zmluva o nájme nebytových priestorov,
uzatvorená dnešného dňa v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: Obec Močenok, v zastúpení starostom obce PaedDr. Romanom Urbánikom
IČO: 00 308 439, DIČ: 2021252794
Bankové spojenie: VÚB Galanta, IBAN: SK42 0200 0000 0015 8221 9153

Nájomca: Mgr. Renáta Straňáková, [redacted] Močenok
IČO: 34 760 997, DIČ: 1033103434

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu.

1.) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, vo výmere spolu 34,45 m² nachádzajúce sa v budove Zdravotného strediska Močenok, zapísanej ako dom s. č. 462/80 na parc. č.140/2 na LV č. 2425 pre kat. úz. Močenok, podľa B/LV vo vlastníctve Obce Močenok. Nebytové priestory, ktoré tvoria predmet nájmu, podľa tejto zmluvy, sa nachádzajú na prvom poschodí vyššie uvedenej budovy, v časti oddelenia rehabilitácie.

Tieto nebytové priestory pozostávajú z nasledovných miestností:

hlavné miestnosti – miestnosť č. 117 o výmere 17,83 m²

vedľajšie miestnosti – spoločné priestory vo výmere 25,83 € (zádverie a vstupný vestibul 2,98 m², hala – schodisko 6,95 m², čakáreň 14,13 m², WC 1,77 m²)

2.) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa ust. Čl. I./1. výlučne za účelom poskytovania kozmetických služieb pedikúry a školení.

3.) Prenajíateľ súhlasí s tým, že nájomca bude v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať svoju podnikateľskú činnosť so spolunájomcom p. Erikou Szabóovou, ktorej predmetom podnikania sú masérske služby.

Čl. II

Doba nájmu.

1.) Táto zmluva sa uzatvára **od 1. 11. 2021** na dobu neurčitú, s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. III

Ukončenie nájmu.

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez uvedenia dôvodu,
- c) odstúpením prenajíateľa od zmluvy podľa ust. Čl. IV/7. tejto zmluvy.

Čl. IV

Nájomné.

1.) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory podľa tejto zmluvy za odplatu – nájomné, určené Všeobecne záväzným nariadením Obce Močenok č. 8/2013. Ročné nájomné za: **hlavné priestory vo výške 356,60 €,**

vedľajšie priestory vo výške 439,11 €.

Ročné nájomné za nebytové priestory, podľa tejto zmluvy, je spolu vo výške **795,71 €.**

Kuričské a údržbárske práce v stavbe podľa čl. I. tejto zmluvy a upratovanie spoločných priestorov v tejto stavbe zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.

2.) Nájomca sa zaväzuje okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj ceny za dodávku energií a vodné, stočné, súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov, zálohovo ročne vo výške **372,00 €**.

3.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné za nebytové priestory a zálohové platby za dodávku energií podľa bodov 1.) a 2.) ročne 1 167,71 € (**50 % vo výške 583,86 €** z dôvodu spolunájomcu), mesačne spolu vo výške 97,31 € (**50 % vo výške 48,66 €** z dôvodu spolunájomcu) vždy do 5. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.

4.) Prenajímateľ sa zaväzuje predkladať nájomcovi ročné vyúčtovanie zálohových platieb za služby, spojené s užívaním predmetu nájmu podľa prenajatej plochy k 31.12. bežného kalendárneho roka, vždy do 31.3. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie bude vykonané podľa výmery prenajatých priestorov, cien služieb od dodávateľov týchto služieb, ktoré prenajímateľ dodávateľom týchto služieb zaplatil výšky zálohových platieb, ktoré nájomca zaplatil prenajímateľovi v bežnom kalendárnom roku, za ktorý sa vyúčtovanie robí, na základe zmluvy. Podkladom vyúčtovania spotreby tepla a zemného plynu v prenajatých priestoroch, podľa tejto zmluvy, budú aj výsledky odčítania spotreby tepla a zemného plynu na podružných meračoch, nainštalovaných na vykurovacích telesách - radiátoroch. V ročnom vyúčtovaní sa prenajímateľ zaväzuje uviesť presnú výmeru prenajatých nebytových priestorov, výšku cien za služby, ktoré prenajímateľ platil dodávateľom týchto služieb a výšku zálohových platieb, ktoré uhradil nájomca prenajímateľovi. V prípade, ak vznikne nájomcovi na zálohových platbách preplatok, je tento prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade, ak vznikne nájomcovi na zálohových platbách nedoplatok, je tento nájomca povinný prenajímateľovi zaplatiť do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

5.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného a zálohových platieb za ceny služieb, spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov podľa tejto zmluvy, s ohľadom na zmeny cien týchto služieb a vykazovaný nárast ročnej miery inflácie od poslednej zmeny.

6.) V prípade omeškania s úhradou platieb podľa tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

7.) V prípade, že nájomca bude v omeškani s úhradou platieb podľa tejto zmluvy viac ako 60 dní po lehote splatnosti, prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán.

- 1.) Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých nebytových priestorov, podľa tejto zmluvy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 2.) Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov, podľa tejto zmluvy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3.) Nájomca je povinný vykonávať bežné opravy a údržbu a znášať všetky náklady, súvisiace s vykonaním bežných prevádzkových opráv a udržiavacích prác do výšky 165,96 €. Všetky ostatné prevádzkové opravy a udržiavacie práce, u ktorých sa predpokladajú vyššie náklady ako 165,96 € je nájomca povinný vopred písomne odsúhlasiť s prenajímateľom. Generálne opravy a opravy väčšieho rozsahu zabezpečí prenajímateľ. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Objednanie generálnych opráv a opráv väčšieho rozsahu u dodávateľov generálnych opráv a opráv väčšieho rozsahu zabezpečí prenajímateľ, najneskôr v lehote 30 dní odo dňa potvrdenia potreby týchto opráv po obdržaní oznámenia nájomcu o potrebe opráv.

- 4.) Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytový priestor, podľa tejto zmluvy, v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený odovzdávajúci protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
- 6.) Zástupca prenajímateľa, alebo ním poverené osoby, sú oprávnené požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Kontrolu priestorov je prenajímateľ oprávnený vykonávať iba v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby. Vykonanie kontroly nebytových priestorov prenajímateľ oznámi nájomcovi aspoň tri dni vopred.
- 7.) Ak nájomca bez svojho zavinenia užíva nebytové priestory, podľa tejto zmluvy, iba obmedzene, má nárok na primeranú zľavu z nájomného. Výšku zľavy určí prenajímateľ na základe prehodnotenia dôvodov a rozsahu obmedzeného užívania nebytových priestorov nájomcom.
- 8.) Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpili do budovy zdravotného strediska, v súvislosti s užívacím právom nájomcu, podľa tejto zmluvy a to v lehote do 30 dní od uplatnenia nároku náhrady škody u nájomcu.
- 9.) Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť, alebo vylúčiť prevádzku, niektorých častí budovy zdravotného strediska, alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií, za účelom odvrátenia vzniku škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, spôsobených prekážkami, ktoré nastali nezávisle na vôli prenajímateľa, nájomca nemá nárok na náhradu škody ak prenajímateľ v zmysle § 374 a nasl. Obchodného zákonníka preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení všetkého úsilia, ktoré bolo možné od neho požadovať. V takomto prípade prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečiť nájomcovi náhradné kapacity.
- 10.) Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi zoznam osôb, ktoré sú oprávnené zdržiavať sa v prenajatých nebytových priestoroch po zatváracjej hodine budovy zdravotného strediska. Toto oprávnenie platí aj pre sprevádzané osoby.
- 11.) Nájomca je oprávnený užívať aj spoločné priestory a zariadenia v budove zdravotného strediska v primeranom rozsahu tak, aby žiadnym spôsobom neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
- 12.) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájomného vzťahu, podľa tejto zmluvy, odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory, podľa tejto zmluvy, v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie, s ohľadom na obvyklé opotrebenie. O preberaní predmetu nájmu vyhotoviť protokol podpísaný obidvomi stranami.
- 13.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu svojich údajov (sídlo, adresa na doručovanie faktúr, registrácia za platiteľa DPH a pod.)
- 14.) Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch a súvisiacich spoločných priestoroch dodržiavať bezpečnostné predpisy a požiarne smernice.
- 15.) Nájomca je oprávnený za dodržania vyššie uvedených obmedzení technicky a účelovo si vybaviť prenajaté nebytové priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity, v rámci účelu nájmu, podľa tejto zmluvy, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
- 16.) Na nájomcu sa vzťahujú povinnosti upravené v § 6 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Plnenie uvedených ustanovení si nájomca zabezpečuje samostatne na vlastné náklady.

17.) Na nájomcu sa vzťahujú povinnosti vyplývajúce z §§ 4,5,6 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Plnenie uvedených ustanovení si nájomca zabezpečuje samostatne na vlastné náklady.

18.) Na nájomcu sa vzťahujú povinnosti vyplývajúce z § 18 zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Plnenie uvedených ustanovení si nájomca zabezpečuje samostatne na vlastné náklady.

19.) Nájomca je oprávnený vstupovať do spoločných priestorov budovy zdravotného strediska, súvisiacich s nebytovými priestormi, podľa tejto zmluvy, a do prenajatých nebytových priestorov, podľa tejto zmluvy, za účelom užívania týchto prenajatých nebytových priestorov aj v dňoch pracovného pokoja.

20.) Prenajíateľ nie je povinný v prípade skončenia nájomného vzťahu, podľa tejto zmluvy, akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia.

1.) V prípade ukončenia nájomného vzťahu, podľa tejto zmluvy, výpoveďou zo strany nájomcu, je nájomca povinný umožniť ďalšiemu záujemcovi o prenájom nebytových priestorov, podľa tejto zmluvy, ohliadku týchto priestorov, v prítomnosti zástupcu prenajíateľa a je oprávnený byť prítomný na takejto ohliadke aj on osobne. Prenajíateľ upovedomí nájomcu o ohliadke týchto priestorov aspoň tri dni vopred.

2.) Nájomca zodpovedá prenajíateľovi za škody, ktoré zavinil on sám, alebo osoby jemu blízke, jeho zamestnanci a zákazníci (klienti).

Čl. VII

Záverečné ustanovenia.

1.) Na právne vzťahy osobitne v tejto zmluve neupravené sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb., v platnom znení Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2.) Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Právne účinky nadobúda dňom písomného odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.

3.) Túto zmluvu je možné meniť iba na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomných, číslovaných dodatkov.

4.) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

5.) Zmluvné strany túto zmluvu prečítali, jej obsah im je jasný a zrozumiteľný a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej a vážnej vôle, zmluvu podpísali.

6.) Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajíateľa, resp. nového vlastníka, alebo nájomcu budovy zdravotného strediska a to bez osobitného súhlasu, alebo dodatku.

V Močenku, dňa 11. 10. 2021

Prenajíateľ :

Obec Močenok
Sv. Gorazda 629/82
951 31 Močenok 5

Nájomca :

Mgr. Renáta Straňáková
Rokošová II 250/5
951 31 MOČENOK
IČO: 34 760 997 DIČ: 1033103434
Tel. 0905 614 730