

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
číslo 1172 / 2022

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Valaská Belá**
zastúpená : Ing. Miloš Cúčík - starosta obce
so sídlom : 972 28 Valaská Belá č.1
I Č O : 00 318 531
Bank. spojenie : VÚB a.s. Prievidza
IBAN :SK83 0200 0000 0000 1602 8382
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Ing. Martina Furková
so sídlom : 972 28 Valaská Belá 1494
I Č O : 48 115 657
DIČ: 1076875998
Bank. spojenie : SLSP a.s. Prievidza
IBAN : SK35 0900 0000 0051 8755 7142

(ďalej len „nájomca“)

II.

Úvodné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára v zmysle § 663 v spoj. s § 720 Obč. zákonníka a § 3 Zák. 116/90 Zb. v znení násl. predpisov.

2. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu boli zástupcom prenajímateľa a nájomcu pred uzavretím tejto zmluvy riadne prehliadnuté a nájomca potvrdzuje, že tieto plne vyhovujú podmienkam z hľadiska technického, bezpečnosti práce a protipožiarnej ochrany pre výkon činnosti nájomcu.

3. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je bez právnych väd a nie je zaťažovaný právami tretích osôb.

III.

Základné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - Budova súp. čís. 322 nachádzajúca sa na parc. č.792 zapísaná v LV č.1 kat. úz. Valaská Belá a tvorí majetok obce.

2. Prenajímateľ prenecháva do nájmu, nájomcovi ako predmet nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove a to menovite : zubná ordinácia, chodba, sklad, čakáreň a WC **20,28** m².

IV.

Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory za účelom prevádzkovania masážneho salóna.

V.

Doba nájmu, čas nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.03.2022 do 31.12.2022 s možnosťou predĺženia.

VI.

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Nájomné a výška úhrady za poskytnuté služby prenajímateľom sa v zmysle zákona číslo 18/1996 Z. z. ustávajú dohodou medzi zmluvnými stranami. Výška mesačného nájmu je 1,5 eur/1 m², čo činí **30,40 Eur** mesačne.

Nájomca sa teda zaväzuje platiť mesačne nájomné za prenajaté nebytové priestory vo výške **30,40 Eur** a zálohové platby za teplo **20 eur**, elektriku **15 eur** a vodu **2,50 eur**. Spolu za mesiac **67,90 eur**.

2. Nájomné je splatné mesačne na bankový účet prenajímateľa alebo do pokladne prenajímateľa v dohodnutej výške podľa čl. VI. tejto zmluvy, ktoré sa nájomca zaväzuje platiť do pätnásteho dňa daného mesiaca. Pritom prvá platba sa uskutočňuje do 15.03.2022.

3. Za poskytované doplnkové služby za dodávku vody a za dodávku elektrickej energie, bude uhradzovať nájomca prenajímateľovi na základe fakturácie a to každý štvrtý rok, podľa skutočnej spotreby kvantifikovanej podružným meraním v cenách priameho dodávateľa a za teplo bude uhradzovať nájomca prenajímateľovi na základe fakturácie a to polročne.

4. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu zvýšiť výšku nájomného v prípade zmeny ceny nájomného na základe platobného návrhu prenajímateľa odsúhlaseného s nájomcom.

5. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť nájom:

a) ak ročná miera inflácie presiahne 5%, nájomné sa zvýši o túto ročnú mieru inflácie a zohľadní sa pri platbe nájomného za druhý mesiac nasledujúceho kalendárneho roku.

Pri tejto úhrade zvýšeného nájomného je nájomca tiež povinný zaplatiť rozdiel takto zvýšeného nájomného oproti pôvodnej výške od prvého mesiaca kalendárneho roka.

6. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť ceny za služby v prípade, že dôjde k zvýšeniu cien energií (voda, elektrická energia).

7. Hnuteľný majetok (zariadenie) sa prenajíma bezodplatne.

8. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca.

9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za vypracovania znaleckého posudku vo výške **150 eur** a to do **15.03.2022, na účet obce**.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu tretej osobe do podnájmu.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa o ktorý požiada vopred aj v prípade potreby príslušného stavebného úradu.

5. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie a dodržiavanie požiaro-bezpečnostných predpisov, za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a v prenajatom priestore v prípade vzniku požiaru ich nedodržaním zodpovedá za spôsobenú škodu.

6. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné, služby v zmysle bodu VI.

7. Náklady na opravy znáša prenajímateľ, náklady na bežnú údržbu a drobné opravy súvisiace s užívaním znáša nájomca.

8. Nájomca je povinný chrániť, udržiavať prenajaté priestory a využívať ich na dohodnutý účel.

9. Nájomca je povinný triediť odpad vzniknutý jeho činnosťou a nakladať s ním v zmysle zákona o odpadoch a VZN obce o odpadoch.

10. V prípade poškodenia predmetu nájmu, nájomca zodpovedá prenajímateľovi v plnom rozsahu za vzniknutú škodu.

11. Prenajímateľ na svoje náklady poisťuje budovu, ako celok pričom toto poistenie sa

nevzťahuje na materiálové a iné zásoby, zariadenia ani hotovosť, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Práve tak poistenie majetku prenajímateľa sa nevzťahuje ani na škody spôsobené výkonom činnosti nájomcu. Nájomca s cieľom zabezpečenia majetkových hodnôt nachádzajúcich sa v predmete nájmu uzatvára s poisťovňou poisťku, ktorú predloží prenajímateľovi.

12. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej subjektivity ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.

13. Prenajímateľ je oprávnený v prípade omeškania nájomcu s platením faktúr účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

14. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.

15. Nájomca je povinný urobiť potrebné opatrenia na ochranu predmetu nájmu pred poškodením inými osobami, pred odcudzením, vlámaním, krádežou a pod., inak zodpovedá za vzniknutú škodu.

16. Nájomca je povinný umožniť vstup zástupcovi prenajímateľa do nebytových priestorov za účelom kontroly požiarno-bezpečnostných zariadení a spôsobu užívania prenajatých priestorov.

18. Nájomca nie je oprávnený inštalovať elektrické prístroje a spotrebiče bez písomného súhlasu prenajímateľa o ktorý požiada vopred.

VIII.

Ukončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- dohodou zmluvných strán,
- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca mešká s platením nájomného a služieb viac ako mesiac, v takom prípade je výpovedná doba jednomesačná,
- písomnou jednomesačnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nájomca porušuje povinnosti stanovené v tejto zmluve a zák 116/90 Zb.
- písomnou výpoveďou, výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhému účastníkovi doručená,
- uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá.

2. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou, spravujú sa ustanoveniami Občianskeho zákonníka , zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

2. Všetky ustanovenia tejto zmluvy majú rovnakú právnu relevanciu.

3. Akákoľvek zmena tejto zmluvy môže byť vykonaná len formou písomného dodatku k tejto zmluve, podpísanou účastníkmi tejto zmluvy.

4. Prenájom nájomcovi uvedenému v tejto zmluve bol schválený Obecným zastupiteľstvom vo Valaskej Belej uznesením č. 342./2022 zo dňa 23.02.2022.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom prenajímateľ si ponechá jedno vyhotovenie a nájomca dostane štyri vyhotovenia.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, na základe ich pravej a slobodnej vôle a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju potvrdzujú svojimi podpismi.

Vo Valaskej Belej dňa 01.03.2022



Prenajímateľ

Nájomca :