

Zmluva č. CIZS 1/2021

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a o nájme spoločných priestorov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Čl. I

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec Tekovské Lužany**
Sídlo: **Obecný úrad, SNP č. 43, 935 41 Tekovské Lužany**
- zastúpený: **Ing. Marián Kotora, starosta obce**
Bankové spojenie: **VÚB Želiezovce**
Číslo účtu: **SK78 0200 0000 0000 3042 7152**
IČO: **00307548**
DIČ: **2021023708**
IČ DPH: **x**
2. Nájomca: **Mgr. Eliška Dráfiiová Physio Relax**
Adresa: **[REDACTED]**
- zastúpený: **Mgr. Eliška Dráfiiová, [REDACTED] Lužany**
IČO: **54 026 121**
DIČ: **1087027898**
IČ DPH: **x**
Bankové spojenie: **[REDACTED]**
Číslo účtu (IBAN): **[REDACTED]**
- doklad o podnikaní: **[REDACTED] 433-2**
3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II

Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov

- Vlastníkom nehnuteľnosti – budova zdravotníckeho zariadenia, na ulici Osloboditeľov č. 16, evidovanej na Správe katastra Levice, katastrálne územie Tekovské Lužany, list vlastníctva č. 1, na parcele č. 192/2, je Obec Tekovské Lužany. Prenajímateľ týmto prehlasuje, že je oprávnený v súlade s § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. vyššie uvedené nebytové priestory prenajať.
- Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na poschodí zdravotného strediska nasledovne:
 - miestnosť č. H2.03 (denná miestnosť) – celková úžitková plocha 5,63 m²
 - miestnosť č. H2.04 (predsieň+WC+sprcha) – celková úžitková plocha 5,96 m²
 - miestnosť č. H2.05 (ambulancia) – celková úžitková plocha 32,30 m²
- Celková výmera prenajatých nebytových priestorov: **43,89 m²**
- Pôdorysné vymedzenie prenajatých priestorov – nebytového priestoru je vymedzené v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Čl. III Účel nájmu

1. Prenajatý nebytový priestor sa bude využívať na prevádzkovanie fyzioterapie – masérské služby podľa prideleného živnostenského oprávnenia, ktoré tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. IV Nájomné , služby a spôsob platenia

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory, obsiahnuté v čl. II ods. 2 tejto zmluvy je stanovené prenajímateľom v súlade s VZN č. 3/2013, ktorým sa určujú minimálne ceny nájmu a podnájmu bytových, nebytových priestorov, pozemkov a iného nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce vo výške **8,50 €/m²**, výška úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov:

- dodávka tepla je stanovená vo výške **12,80 €/m²**,
- dodávka elektrickej energie je stanovená vo výške **2,80 €/m²**.

2. Výpočet platieb za užívanie prenajatých nebytových priestorov:

- nájomné za 43,89 m ²	373,065 €
- dodávka tepla	561,792 €
- dodávka elektrickej energie	122,892 €
Spolu:	1 057,750 €

3. Zálohové platby bude nájomca uhrádzať mesačne v sume **88,15 €** na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za nebytové priestory a zálohové platby za služby, spojené s prevádzkou a údržbou spoločných priestorov je splatné mesačne vopred, najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca. Pri nedodržaní termínu úhrady nájomného bude prenajímateľ účtovať úrok z omeškania v zmysle čl. IV, bod 7. zmluvy.
5. Celkové zúčtovanie spotreby energií spojených s užívaním prenajatých priestorov (služby), sa vykoná raz ročne, do 30 dní od obdržania vyúčtovania príslušných médií. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca, resp. prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa strany nedohodnú inak.
6. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov v prenajatých objektoch, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu až do maximálnej výšky nájmu, určenej vo VZN, ktorým sa určujú minimálne ceny nájmu a podnájmu bytových, nebytových priestorov, pozemkov a iného nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce . Prenajímateľ je počas platnosti zmluvy taktiež oprávnený zvýšiť platby za energie, ak dôjde k zvýšeniu cenových úrovní dodávaných médií. Úprava výšky nájmu a energií sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi, pričom prenajímateľ je povinný toto zvýšenie nákladov na požiadanie preukázať nájomcovi. Cena za služby s výnimkou dodávky médií sa upravuje dodatkom k zmluve, na základe dohody zmluvných strán.
7. Ak nájomca neuhradí platby podľa ods. 2. tohoto článku v stanovených termínoch splatnosti, prenajímateľ má právo vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podľa citovaného právneho predpisu je výška úrokov z omeškania dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením. Úroky z omeškania sú splatné do piatich dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.
8. V cene nájomného nie je zahrnutý vonkajší telefónny styk, internetové služby, ktoré si bude nájomca uhrádzať sám.

9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatého priestoru.

Čl. V Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú od 1.9.2021.**

Čl. VI Ukončenie zmluvy

1. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
2. Prenajímateľ 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 čl. IV tejto zmluvy,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
 - e) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak,
 - d) prenajímateľ poruší povinnosť uvedenú v čl. IV, bod 6 o preukázaní odôvodneného rastu ekonomických nákladov v prenajatých priestoroch.
4. Výpovedná lehota je pri bode 2. a 3. tohoto ustanovenia tri mesiace, s výnimkou bodov 2b), 3b) a 3d), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo:
 - zákona 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov,
 - zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - záväzných predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia,
 - záväzných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.

Nájomca je ďalej povinný vykonať na plnenie vyššie uvedených predpisov potrebné opatrenia. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, pričom prenajímateľovi predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu.

2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohoto ustanovenia.
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 nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do ôsmich dní) akékoľvek zmeny v ustanovení čl. I tejto zmluvy. Inak idú následky nedoručenia zásielok prenajímateľa na vrub nájomcu a takéto zásielky sa budú považovať za doručené.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií (s výnimkou ich výmeny), sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Začatie a 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 zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ 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. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
11. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
12. Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec zoznamu spísaný zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
13. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu 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 písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, môže prenajímateľ otvoriť predmet nájmu len na základe súdneho príkazu. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
14. Prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a služieb.

Čl. VIII. :
Závěrečné ustanovenia

zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.

Prílohy alebo dodatky tejto zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán, musia mať písomnú formu a musia byť očíslované a schválené uznesením obecného zastupiteľstva.

Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom.

.....
v Lužanoch, dňa