

Zmluva č. 2/2011

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

Č. j.: 206/2011-SzI

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Obec Nesvady, Obchodná č. 23, 946 51 Nesvady
Zastúpená: JUDr. Jozefom Harisom, starostom obce
IČO: 00306606
DIČ: 2021029340
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s. - pobočka Komárno
Číslo účtu: 3806919001/5600

Nájomca : Ing. Jurigová Drahúša – METLIFE AMSLICO

IČO:
DIČ:
Doklad o podnikaní:

Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy Obecného zdravotného strediska v Nesvadoch na Obchodnej ulici č. 7, súp. č. 225 na parc. č. 58/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 840 m². Predmetná nehnuteľnosť je evidovaná na Správe katastra Komárno., k. ú. Nesvady, a je vedená na liste vlatníctva č. 2462 obce Nesvady.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory umiestnené v budove ObZS na Obchodnej ulici č. 7, súp. č. 225, miestnosti č. 107 až 112, 127 až 130, spolu o výmere **92,32 m²** (poschodie).

III.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom:
kancelárske priestory.

IV.

Doba nájmu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že priestory uvedené v bode I. tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu určitú – **päť rokov** - pričom nájomná doba začne plynúť dňom **01.03.2011**, a ukončí sa dňom **29. 02. 2016**.

V.

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva obce Nesvady č. 48/2010-VII. zo dňa 29.7.2010 (základná sadzba prenájmu nebytových priestorov a pozemkov bod. 1 pod poradovým číslom 5) na 22,-€/m²/rok.

Takto ročné nájomné činí 2 031,04 eur (mes. 169,25 eur).

2. Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať mesačne spolu s nájomným nasledovne:

elektrická energia	30,00 eur
plyn	50,00 eur
vodné a stočné	11,00 eur
upratovanie verejných častí	1,35 eur
služby spolu:	92,35 eur /ročne 1 108,20 eur/

Takto ročný nájom činí 3 139,24 eur

mesačný nájom činí 261,60 eur

3. Nájomca sa zaväzuje, že vyššie uvedenú sumu bude splácať v mesačných splátkach na účet prenajímateľa, číslo účtu **3806919001/5600 Dexia banka Slovensko a.s.-pobočka Komárno** /variabilný symbol 22011 a bežný mesiac/ a to najneskoršie do 15. dňa toho ktorého mesiaca. Za deň uskutočnenia úhrady sa považuje deň kedy bola príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.

V prípade omeškania platby bude nájomcovi účtované penále vo výške 0,1 % za každý deň omeškania platby z výšky nezaplateného nájomného.

4. Nájomca je povinný pri podpise nájomnej zmluvy do pokladne obce Nesvady zaplatiť kauciu vo výške 3-mesačného nájomného, t. j. **784,80 eur**.
5. Za podmienky, že výška inflácie peňazí v bežnom roku (uznaná štátom) prekročí hodnotu 10 %, prenajímateľ môže od 1. januára nasledujúceho roku zvýšiť výšku ročného nájomného o príslušné uznané % inflácie peňazí z predchádzajúceho roku, s čím nájomca súhlasí.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru a hnutelných vecí prenajímateľovi.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu prenajímateľ za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy do 66,39 eur v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu, ak taký súhlas je v zmysle stavebného poriadku potrebný. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené obvyklým udržiavaním nebytových priestorov napr. upratovanie, maľovanie a pod.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
10. Nájomca podpisom tejto zmluvy preberá na seba hmotnú zodpovednosť za všetok inventár, ktorý je v majetku obce, t. j. hnutelný a nehnuteľný majetok a zaväzuje sa že o prevzatý majetok sa bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára a vynaloží všetko úsilie na predchádzanie škodám.
11. Nájomca preberá hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody na prevzatých predmetoch a za dodržanie všetkých predpisov súvisiacich s prevádzkovaním - protipožiarna ochrana prenajatých priestorov, dodržiavanie bezpečnostných predpisov, bezpečnosť technických zariadení, platné hygienické predpisy, podnikanie a pod.
12. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatých priestoroch a za bezpečné pracovné prostredie.
13. Náhrada škody sa rieši vecnou alebo finančnou náhradou alebo uvedením veci do pôvodného stavu.
14. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajaté priestory za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.

VIII.

Skončenie nájmu

Nájom nebytového priestoru zaniká uplynutím dojednanej doby, výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.

1. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa článku V. tejto zmluvy alebo poruší povinnosti nájomcu uvedené v čl. VII. tejto zmluvy, t. j. čl. VII. bod 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 14, 15.
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajaté priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatých priestoroch,
 - d) prenajímateľovi vznikne značná škoda na majetku (požiar, výbuch, iná havária) následkom čoho predmet prenájmu nemožno riadne užívať viac ako 1 mesiac, alebo je podozrenie, že úmyselné poškodenie súvisí s podnikaním nájomcu alebo je namierené proti jeho osobe a tým prenajímateľovi okrem škody vznikne aj výpadok nájomného na dlhšie obdobie ako 1 mesiac.
2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak (napr. zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nespôsobilé nebytové priestory si nájomca upraví a dá do spôsobilého stavu na vlastné náklady).
 - d) nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 1 a, b, c, d a pri bode 2 písm. a, b, c jeden mesiac.

Výpovedná lehota začne plynúť v prípade osobného doručenia dňom osobného doručenia, ak nie je možné osobné doručenie dňom podania výpovede na pošte.
4. Výpovedná lehota pri bode 2 písm. d je tri mesiace a výpovedná lehota počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa a to bez náhrady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

IX.

Ostatné ujednania

Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok verejných priestranstiev v okolí prenajatého objektu.

X.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. 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.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán.

V Nesvadoch dňa 21.02.2011

Ing. Drahuša Jurigová
nájomca

JUDr. Jozef Haris
starosta obce
prenajímateľ