

ZMLUVA O NÁJME

Nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zák. č. 116/90 Z. z.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Staškov**
v zastúpení starostom obce Ing. Ladislavom Šimčiskom
IČO: 00314293
DIČ: 2020553271
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK81 5600 0000 0002 7961 5001
BIC: KOMASK2X

a

Nájomca: **Janka Kapusňáková**
Olešná 582
IČO: 34930876
DIČ: 1033732029

I.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v budove Zdravotného strediska č. s. 589, nachádzajúcej sa v k. ú. Staškov, zapísaná na LV č. 1179, za účelom poskytovania kaderníckych služieb. Prenajíateľ je vlastníkom objektu, má právo hospodárenia s nehnuteľnosťou a prehlasuje, že je oprávnený dať uvedené priestory do nájmu nájomcovi v zmysle ustanovení zák. č. 116/90 Z.z. v platnom znení.

II.

Prenajíateľ prenájma nájomcovi priestory:

hlavná plocha (kancelária) o rozlohe	20,13 m²
podiel na spoločných priestoroch o rozlohe	2,37 m²
celkom	22,50 m²

III.

Cena nájmu

1. Cena nájmu je stanovená v zmysle cenovej ponuky predloženej nájomcom do obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytových priestorov o výmere hlavnej plochy 20,13 m² v budove č. s. 589. a predstavuje sumu 28,09 € / m² a podiel na spoločných priestoroch o výmere 2,37 m² v sume 11,75 € / m² v budove s.č. 589.

Nájom za hlavný priestor	565,45 € / rok t. j.	141,36 € / štvrťročne
Nájom - podiel na spoločných priestoroch	27,85 € / rok t. j.	6,96 € / štvrťročne

Záloha na služby spojené s nájmom 556,20€ / rok t. j. 139,05 € / štvrťročne
spolu 1 149,50€ / rok t. j. 287,38 € / štvrťročne (viď Príloha č. 2 -
rozpis nájomného a zálohových platieb)

2. Prenajíateľ zabezpečí plnenie nasledovných služieb:

- dodávka elektrickej energie v hlavnom prenajatom priestore bude nájomcovi vyúčtovaná na základe fakturačného merania podľa pomeru podlahových plôch, č. elektromera 23025269
 - dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch, ktorá bude nájomcom vyúčtovaná na základe skutočného stavu elektromera č. 7871085 (stav zaznamenaný v zázname o odovzdaní nebytových priestorov nájomcovi), z ktorého bude odpočítaná spotreba bývalej detskej ambulancie podľa stavu podružného elektromera (stav zaznamenaný v zázname o odovzdaní nebytových priestorov nájomcovi). Spotreba po odpočte bude rozpočítaná jednotlivým nájomcom podľa podlahovej plochy spoločných priestorov.
 - dodávka vody a stočné, ktoré bude nájomcovi vyúčtované podľa stavu podružného vodomera (stav zaznamenaný v zázname o odovzdaní nebytových priestorov nájomcovi). Vodné a stočné za spoločné priestory bude nájomcom vyúčtované na základe stavu vodomera (stav zaznamenaný v zázname o odovzdaní nebytových priestorov nájomcovi) a rozpočítané podľa podlahovej plochy spoločných priestorov.
 - dodávka tepla, ktoré bude vyúčtované na základe dodávateľských faktúr za odber plynu (č. odberného miesta 4100043435) podľa podlahovej plochy prenajatých priestorov.
 - dodávku teplej vody si zabezpečí nájomca vlastným prietokovým ohrievačom
- Okrem vyššie uvedených služieb zabezpečí prenajíateľ pre nájomcu za odplatu:
- výkon požiarnej ochrany
 - revíziu elektroinštalácie, hromozvodu a plynového zariadenia
 - kominárske práce
 - obsluha plynových kotlov

ktoré budú vyúčtované na základe skutočných nákladov podľa dodávateľských faktúr pomerne medzi všetkých nájomcov nebytových priestorov podľa podlahovej plochy hlavných priestorov.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a zálohovú platbu za služby spojené s nájmom v štvrťročných splátkach vo výške **287,38 €** vždy najneskôr do 25. dňa začatého štvrťroka na účet prenajíateľa. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajíateľa. V prípade omeškania úhrady nájomného je nájomca povinný v zmysle § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. uhradiť prenajíateľovi poplatok z omeškania za deň omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Celkové zúčtovanie nájmu a za dodané služby sa vykoná raz ročne do 31.5. v nasledujúcom roku. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajíateľa prípadný nedoplatok do 15 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajíateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby dohodnuté. Zmluvné strany dodatkom upraví výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom uvedených v prílohe č. 2.
6. Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31.12. príslušného roka pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 01.01. nasledujúceho roka. Výška nájomného sa môže zvýšiť i na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
7. Zvýšenie nájmu o infláciu prenajíateľ písomne oznámi nájomcovi s uvedením percenta inflácie a novou výškou nájmu. Vzniknutý rozdiel platieb realizovaných pred doručením oznámenia zvýšeného nájmu nájomca uhradí v najbližšej platbe nájomného a preddavkov za poskytované služby.

IV.

Predmet nájmu (prenajaté priestory) bude nájomca využívať len na hore uvedenú činnosť.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor vymedzený touto zmluvou v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu.
2. Nájomca je oprávnený užívať vymedzené nebytové priestory neobmedzene v súlade s predmetom svojej podnikateľskej činnosti pri rešpektovaní, že budova je majetkom prenajímateľa.
3. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať stavebné úpravy ani meniť dohodnutý spôsob užívania predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať nebytové priestory v riadnom technickom stave a bude hradieť výdavky spojené s jeho bežným udržiavaním. Rámcový rozpis prác bežnej údržby je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobia v prenajatých priestoroch a príslušenstve jeho pracovníci, zákazníci a ostatné osoby.
5. Nájomca je povinný prevádzať na vlastné náklady elektrovizie a zabezpečiť požiaru ochranu v prenajatých priestoroch.
6. Prenajímateľ nemá nárok na vnesený a vložený majetok nájomcom do nebytových priestorov.
7. Prenajímateľ má právo kontroly hospodárenia s majetkom a jeho udržiavaním. V prípade neprimeraného opotrebenia majetku, či jeho poškodzovania má právo na vypovedanie tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje realizovať generálne opravy a rekonštrukcie budovy najskôr 4 týždne po tom, čo o tejto skutočnosti písomne oboznámil nájomcu. Nájomca po splnení ohlasovacej povinnosti zo strany prenajímateľa je povinný sprístupniť prenajaté priestory na vykonanie opráv.

VI.

Doba nájmu a výpovedná lehota

1. Táto zmluva sa uzatvára s účinnosťou od **16 .07. 2024 na dobu neurčitú**.
2. Zmluvu o nájme nebytových priestorov je možné ukončiť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že nájomca:
 - a/ je v omeškani s platením nájomného a súvisiacich plnení viac ako 1 mesiac.
Nájomný vzťah sa v tomto prípade skončí posledného dňa v mesiaci, v ktorom bolo doručené písomné odstúpenie prenajímateľa od zmluvy nájomcovi. Ak nájomca si túto písomnosť neprevezme na pošte, považuje sa za doručení dňom jej uloženia na pošte, prípadne dňom, kedy nájomca odmietol toto odstúpenie prevziať.
 - b/ nedodrží dohodnutý účel nájmu
 - c/ užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy
 - d/ hrubo poruší dobré mravy
 - e/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inému subjektu, bez písomného súhlasu prenajímateľa.Nájomca môže vypovedať zmluvu ak:
 - a/ stratil spôsobilosť na prevádzkovú činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu
 - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia prenajímateľa nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný najneskôr do 3 dní po skončení nájmu priestory vypratať o protokolárne ich odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal a prihliadnutím na bežné opotrebenie.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VII.
Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená výlučne písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov nájomcu.
3. Vzťahy účastníkov touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj ostatnými súvisiacimi platnými právnymi predpismi.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že súhlasia s obsahom zmluvy na základe ich slobodnej, vážnej a určitej vôle a na znak toho, čo bolo vyššie uvedené tento podpisujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Staškove, dňa 15. 07. 2024

.....
Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce - prenajímateľ

.....
Janka Kapušňáková
nájomca

Príloha č. 1

k Zmluve o nájme zo dňa 16.07.2024 nájomcu Janka Kapusňuková, Olešná 582, IČO
34930876

Rámcový rozpis prác bežnej údržby

1. Maľovanie objektu /vnútorné/
2. Čistenie objektu prenajatých priestorov
3. Drobné opravy osvetlenia a elektroinštalácie /oprava a výmena armatúr, svietidiel, vypínačov a pod./
4. Drobné opravy rozvodov vody a kúrenia /oprava a výmena ventilov/
5. Dezinfekcia a deratizácia prenajatých priestorov
6. Oprava a výmena zámkov a kovaní dverí a okien
7. Všetky ostatné drobné práce, ktoré nezahodnocujú objekt ako základný prostriedok

.....
Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce – prenajímateľ

.....
Janka Kapusňuková
nájomca

Príloha č. 2

k Zmluve o nájme zo dňa 16.07.2024 nájomcu Janka Kapusňuková, Olešná 582, IČO
34930876

VÝŠKA A ROZPIS NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÝCH PLATIEB ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

Kaderníctvo Kapušňáková Janka

1. Výška nájomného :	565,45 € / rok
Štvrťročná platba za nájom	141,37 €
Mesačná platba za nájom	47,12 €
Nájom - podiel na spoločných priestoroch (2,37 m²* 11,75€)	27,85 € / rok
2. Zálohová platba na vykurovanie:	
Obsluha plynového kotla	28,12 €/rok
Kominárske práce	6,29 €/rok
Náklady na kúrenie + 10 % na opotrebovanie zdrojov tepla (vykurované prenajaté priestory o výmere 22,50 m ²)	459,12 €/rok
3. Vodné/stočné:	
6 m ³ á 2,9416 € / m ³	17,65 €/rok
4. Elektrická energia:	
Ročná záloha na elektrickú energiu (spoločné priestory)	30,59 €/rok
5. Revízie hromozvodu a plyn. zariadení:	
Ročná úhrada	14,43 €/rok
SPOLU SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM (bod 2+3+4+5)	556,20 €/rok
Štvrťročne	139,05 €
Mesačne	46,35 €

V Staškove, dňa 15. 07. 2024

.....
Ing. Ladislav Šimčisko
starosta obce – prenajímateľ

.....
Janka Kapusňuková
nájomca