

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

uzavretá medzi:

Prenajímateľ:	Obec Rohožník
IČO:	00 309 923
DIČ:	2021086848
Zastúpená:	Mgr. Peter Švaral – starosta obce
IBAN	SK39 5600 0000 0032 0820 6001

a

Nájomca:	MUDr. Martina Artimová
IČO:	bytom Vinohradnícka 1393, 908 73 Veľké Leváre 56319096

Čl. I Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov o výmere 67,48 m² v objekte Materskej školy na adrese Rohožník, Školské námestie 408/1 v katastrálnom území Rohožník, ku ktorej je vlastníctvo evidované katastrálnym odborom Okresného úradu v Malackách na LV 710 Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva do užívania uvedené priestory za účelom za účelom zriadenia ambulancie pre deti.

Čl. III. Doba platnosti a zánik

1. Nebytové priestory sa prenajímajú **od 01.11.2024 na dobu neurčitú**.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť len dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne podľa § 10 zák. č. 116/1991 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Výpovedná doba je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak, a začína plynúť v prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Pri výpovedi danej z dôvodov uvedených v ods. 4 a v ods. 5 je výpovedná lehota 1 mesiac.
4. Zmluvu môže prenajímateľ vypovedať i z dôvodu opakovaného porušovania všeobecných záväzných nariadení obce týkajúcich sa podnikateľskej činnosti, v takomto prípade je výpovedná doba 1 mesiac.
5. V prípade že nájomca nehradí prenajímateľovi nájomné za dobu dlhšiu ako 1 mesiac bez dohody s prenajímateľom, je prenajímateľ touto zmluvou oprávnený skrátiť výpovednú lehotu na 1 mesiac.
6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratane priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, prípadne v stave zodpovedajúcom technickým úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas nájomné vo výške 114,16 EUR/mesiac. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohu na úhradu za služby spojené v súvislosti s užívaním nebytových priestorov (elektrina, vodné a stočné,) vo výške 50,-€/mesačne. Táto bude zúčtovaná na základe zúčtovacích faktúr vystavených poskytovateľmi tejto služby po skončení príslušného účtovného obdobia. Nájomca je povinný uhrádzať náklady na odpad v zmysle príslušného všeobecne záväzného nariadenia obce Rohožník.
2. Nájomca sa zaväzuje počas obdobia 20 rokov trvania tohto nájomného vzťahu prispievať na úhradu nákladov potrebných na rekonštrukciu predmetných priestorov vo výške 108,-€/mesačne.
3. Nájomca je povinný úhradu podľa odseku 1 vykonať mesačne vždy do 10. dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrťroka pokázaním na účet vedený v Prima Banke a.s. pobočka Malacky č. ú. 3208206001/5600 alebo uhradením v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Rohožníku
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po dni splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok

z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1,-euro za každý čo i len začatý mesiac omeškania.

5. Prenajíateľ je povinný vyúčtovať skutočné náklady spojené s užívaním predmetného nebytového priestoru najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku. V prípade zisteného preplatku vráti tento prenajíateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. V prípade zistenia nedoplatku uhradí tento nájomca prenajíateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V opačnom prípade bude prenajíateľ postupovať v zmysle príslušných ustanovení článku III. tejto zmluvy.
7. Prenajíateľ je oprávnený raz za dva roky valorizovať výšku nájomného podľa odseku 1 tak aby zohľadňovala výšku inflácie za príslušné obdobie.

Čl. V.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaného priestoru a že jeho stav zodpovedá technickej správe o stave objektu a nebytový priestor je spôsobilý na predmet podnikania.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca je oprávnený vykonať potrebné úpravy prenajímaného priestoru, prípadné stavebné úpravy podliehajúce povolovacej alebo ohlasovacej povinnosti podľa stavebného zákona je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním do výšky 200,- EUR pri jednotlivjej potrebnej oprave. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch vznikla v súvislosti s jeho vlastnou činnosťou.
5. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajíateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie
6. Poistenie budovy zabezpečí prenajíateľ a so zmluvou oboznámi nájomcu. Nájomca môže svoj hnuiteľný majetok ako i hnuiteľný majetok prenajatý poistiť na vlastné náklady. Prenajíateľ nezodpovedá za prípadnú stratu a zničenie.
7. Nájomca je oprávnený ponechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s písomným súhlasom prenajíateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne opatrenia a zodpovedá za dodržiavanie zákonov a ostatných právnych predpisov, hlavne na úseku podnikania, životného prostredia, hygieny.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou.
2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana po jej súhlase a podpísaní obdrží po jednom vyhotovení.
4. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, rozumejú jej obsahu a podpisujú ju slobodne, vážne, bez nátlaku, a sú si vedomí jej právnych dôsledkov a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú

V Rohožníku dňa 15.8.2024

prenajíateľ

nájomca