

Č.NZ: 1/2012

Z M L U V A

o prenájme nebytových priestorov a za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

uzavretá

podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov o nájme a podnájme nebytových priestorov §§ 663-684, §§ 721-723 Občianskeho zákonníka.

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajíateľ:	Obec Prašice
Sídlo:	ul.1.mája 142/142 956 22 Prašice
Zastúpený:	Erika Nemešová – starostka obce
IČO:	00310964
Bankové spojenie:	DEXIA banka Slovensko a.s. pobočka Topoľčany
Číslo účtu:	0886669001/5600
Nájomca:	GANEZ s.r.o.
Sídlo:	900 46 Most pri Bratislave 714
Zastúpený:	Bc. Anežka Gajdošová, konateľka spol.
IČO:	46 281 754
DIČ:	2023313127

Čl. 2

Predmet a účel nájmu

1/ Predmetom nájmu je nebytový priestor v budove Centrum služieb v Prašiciach, kde je umiestnená prevádzková jednotka.

Obec Prašice / ďalej ako prenajíateľ / je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Prašice zapísanej na LV č. 1526 ako parcela č.198/5, zastavané plochy – **budova CENTRUM SLUŽIEB ul. 1.mája s.č. 142.**

a/ Pozemky:

- časť parc. č. 198/5 budova na ul.1.mája súp.č.142, na ktorej sa prenajímajú nebytové priestory o výmere **38,76 m².**

b/ Stavby a zariadenia :

- Pracovná miestnosť	6,00 x 4,50 m	27,00 m ²
- Šatňa	3,50 x 2,10 m	7,35 m ²
- WC	2,10 x 2,10 m	4,41 m ²

Výmera spolu 38,76 m²

c/ Hnuteľný majetok

Predmetom nájmu sú hnuteľné veci nachádzajúce sa v nebytových priestoroch uvedených v čl.2 v bode b/. Presný zoznam hnuteľných vecí je uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 2/ Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať vyššie uvedený nebytový priestor vo výmere 38,76 m² do nájmu nájomcovi v zmysle ustanovenia **zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.**
- 3/ Nebytové priestory sa dávajú do nájmu za účelom prevádzkovania **Predajne textilu.**

Čl. 3

Doba nájmu

Nebytové priestory sa prenajímajú na **dobu určitú od 1.3.2012 - do 28.2.2017.**

Čl. 4

Výška nájomného

- 1/ Výška nájomného sa určuje **dohodou** zmluvných strán podľa § 671 odst.1 Občianskeho zákonníka. Výška nájomného nebytových priestorov spojená s užívaním predmetu nájmu je schválená Obecným zastupiteľstvom.
- 2/ **Ročné nájomné** predstavuje sumu **504,- €.**

Čl. 5

Platobné podmienky

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný vykonať úhradu **nájomného na rok 2012 vo výške 420,- € /od 1.3.2012 do 31.12.2012/** do pokladne Obecného úradu alebo na účet prenajímateľa – banka DEXIA Slovensko, č.ú. 0886669001/5600.

- 2/ **Od roku 2013** je nájomca povinný uhrádzať **ročné nájomné vo výške 504,- € v termíne do 31.1. každoročne** na príslušný rok.
- 3/ Za nedodržanie termínu splatnosti nájomného môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžného nájomného za každý kalendárny deň omeškania.
- 4/ Pokiaľ nájomca nedodrží ustanovenia uvádzané v čl. 5 bod 1/ a 2/ , prenajímateľ má právo odstúpiť okamžite od zmluvy.

Čl. 6

Úhrada energií a súvisiace služby

- 1/ Úhradu za dodávku elektrickej energie, pitnej vody, stočného, plynu a mzdy kuriča sa bude vykonávať na základe faktúry vystavenej Obcou Prašice.
- 2/ Nájomca uhradí z vypočítaných nákladov obce podľa čl. 2 bod 1 odst. b/ poplatok za **pitnú vodu 2%, stočné 2%, kúrenie 4%, mzdu kuriča 4%.** **Elektrická energia** sa bude fakturovať na základe odpisu z podružného elektromeru.
- 3/ V prípade preukázateľného zvýšenia cien energií / elektrická energia, plyn, voda/ bude upravená výška sadzieb za energie podľa aktuálnych cien, ktoré uhradí prenajímateľ dodávateľom jednotlivých energií.
- 4/ Nájomca je povinný uhradiť **miestny poplatok za odvoz tuhého odpadu.**
- 5/ Za nedodržanie termínu splatnosti uvedenej na faktúre za energie môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania za každý i začatý deň omeškania vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy.
- 6/ Pokiaľ nájomca nedodrží ustanovenia uvádzané v čl. 6 v bode 1/, 2/, a 4/, prenajímateľ má právo odstúpiť okamžite od zmluvy.

Čl. 7

Spoločné ustanovenia

- 1/ Hnuteľný a nehnuteľný majetok, ktorý je vo vlastníctve obce, poisťuje prenajímateľ.
- 2/ V prípade, že vinou nájomcu je spôsobená škoda, pri poistnej udalosti vzniknutý finančný rozdiel po zaplatení poisťovňou znáša nájomca, ktorý je povinný tento rozdiel uhradiť prenajímateľovi.
- 3/ Pokiaľ majetok obce nebude poistený, spôsobenú škodu znáša prenajímateľ.

- 4/ Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa vykonať fyzickú inventúru prenajatého majetku spolu s prenajímateľom.

Čl. 8 Inflačná doložka

- 1/ Účastníci sa dohodli, že výška nájomného sa bude automaticky prispôsobovať vývoju inflácie, a to za nasledovných podmienok:
- a/ Výška inflácie za kalendárny rok sa zistí z údajov publikovaných SŠÚ.
 - b/ O takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájmu podľa tohto bodu zvýši výška nájomného, uvedená v čl. 4 odst. 2/ tejto zmluvy. Pri druhom a ďalšom výpočte nájmu podľa tohto bodu sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platné v bezprostredne predchádzajúcom období.
 - c/ Takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1.1. bežného roka.
 - d/ Vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia zaokrúhli prenajímateľ na celé eurá smerom dolu. Nájomca je oprávnený skontrolovať výpočet uskutočnený prenajímateľom a na prípadné nepresnosti vo výpočte upozorniť.
- 2/ Zmena výšky nájmu podľa tohto článku je vykonaná doručením oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájmu. Prenajímateľ je povinný tak urobiť do 30.4. príslušného roku. Rozdiel medzi dovtedy zaplateným nájomom na príslušný rok a novou výškou nájmu na príslušný rok je nájomca povinný doplatiť prenajímateľovi do 31.5. príslušného roku na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

Čl. 9 Technický stav nebytového priestoru

- 1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a bežné užívanie.
- 2/ Prenajaté nebytové priestory, ako aj hnutelné veci, môže dať nájomca do prenájmu alebo ich premiestňovať mimo prevádzkovú jednotku iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 3/ Bez súhlasu prenajímateľa nie je možné prenajaté priestory využívať na iný účel, ako je uvedené v čl. 2 v bode 3/.
- 4/ Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 5/ Nájomca je oprávnený v prenajatých priestoroch na všetkých dverách vymeniť zámky alebo ich vložky. Zároveň je povinný predložiť prenajímateľovi v zapečatenej obálke rezervné kľúče od prevádzky v prípade mimoriadnej situácie, resp. havárie.

- 6/ Nájomca má právo na umiestnenie loga, obchodného mena a iných reklamných označení pred vstupom do prenajatých priestorov.
- 7/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory so starostlivosťou hospodára. Zaväzuje sa najmä udržiavať čistotu v prenajatých priestoroch a nehnuteľnostiach uvedených v čl. 2 v bode 1/ odst. a/ a b/ a chrániť ich pred poškodením. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať **Štatút obce Prašice**.
- 8/ Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho pokyny.

Čl. 10

Ostatné dojednania

- 1/ Nájomca zodpovedá za vytvorenie podmienok na ochranu zdravia a života osôb, ktoré využívajú jeho služby v prenajatých nebytových priestoroch.
- 2/ Nájomca je zodpovedný za vytvorenie a dodržiavanie bezpečnostných predpisov, predpisov BOZP a predpisov o požiarnej ochrane v prenajatých priestoroch, vrátane vypracovania revíznych správ vlastných elektrických spotrebičov v zmysle právnych predpisov /vyhl. Č.718/2002 Z.z./. Prenajíateľ má právo kontroly a nájomca sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia, vrátane školenia svojich pracovníkov pre zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
- 3/ Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať a nemanipulovať s plombami prenajíateľa na nainštalovaných meradlách /podružný elektromer/ a na iných meracích zariadeniach.
- 4/ Nájomca sa zaväzuje svojou činnosťou nerušiť výkon práv ostatných nájomcov v uvedenej budove, ako aj výkon práv prenajíateľa.
- 5/ Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou prevádzkových miestností a pracovných strojov si vykonáva nájomca na vlastné náklady bez nároku zníženia nájmu. Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu a umožniť vykonanie týchto opráv. V prípade, že prenajíateľ včas nevykoná potrebné opravy a následkom toho vznikne škoda, nájomca nie je za tieto škody zodpovedný.
- 6/ Prenajíateľ v prípade potreby poskytne nájomcovi technickú dokumentáciu a revízne správy od budovy pre účely predloženia tretím stranám.

Čl. 11 Skončenie nájmu

- 1/ Nájom môže skončiť: **a/ písomnou dohodou zmluvných strán**
b/ písomnou výpoveďou
c/ uplynutím času, na ktorý bol dojednaný
- 2/ V písomnej dohode o skončení nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom v nasledujúci deň po podpísaní písomnej dohody o skončení nájmu.
- 3/ **Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade pochybnosti sa výpoveď pokladá za doručení tretím dňom po jej odoslaní.
- 4/ Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku prenajatého priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
- 5/ Majetkové a finančné vyrovnanie medzi zmluvnými stranami musí byť vykonané ku dňu skončenia nájmu.
- 6/ Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. O odovzdaní nájomného priestoru sa spíše protokol.

Čl. 12 Záverečné ustanovenia

- 1/ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 2/ Všetky dodatky k tejto zmluve sa vyhotovujú písomne a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
- 3/ Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom - zákonom č. 116/1990 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 4/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy.

5/ Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Prašiciach dňa 10.1.2012

Nájomca: GANEZ s.r.o.
v zastúpení
Bc. Anežka Gajdošová, konateľka spol.

Prenajímateľ: Obec Prašice
v zastúpení
Erika Nemešová, starostka obce