

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

I. Zmluvné strany

- Prenajímateľ:** Obec Jaslovské Bohunice
V zastúpení: Božena Krajčovičová, starostka
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Trnava
Číslo účtu: 1115831001/5600
IČO: 312614
DIČ: 2021133796
(ďalej len prenajímateľ)
- Nájomca:** CORMENS, s.r.o.
Sídlo: Trstín 188, 919 05
zastúpený: Dagmar Brázdovičová, konateľ
zapísaný v Obch. registri Okr. súdu Trnava odd. Sro, vl. č. 21167/T
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Trnava
Číslo účtu: 4016092091/7500
IČO: 43887848
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory, o výmere 117,13 m², nachádzajúce sa v budove Zdravotné stredisko a hospodársky pavilón, Sídliisko č. 337/14, parc. č. 258/10, zapísané na Správe katastra Trnava, okres Trnava LV č. 900 v obci Jaslovské Bohunice, k.ú. Bohunice, ktorých je prenajímateľ výlučným vlastníkom.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi dodávku tepla, vody, elektrickej energie, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a likvidáciu splaškových vôd.

III.

Účel nájmu

1. Nebytové priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, najmä za účelom prevádzkovania lekárne.
2. Predmet zmluvy podľa čl. II nie je nájomca oprávnený dať do ďalšieho podnájmu.

IV.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká od 11.12.2012 a jeho trvanie je stanovené na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 - c/ v prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom je výpovedná lehota 1 mesiac
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto povinnosti:
 - a/ v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
 - b/ na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
 - c/ napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak nebola vec odovzdaná nájomcovi v stave na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie.

V. Cena nájmu

1. Nájomca je povinný od 11.12.2012 uhrádzať nájomné za nebytové priestory podľa čl. II nasledovne:
 - a) prenájom nebytových priestorov: 23 €/m² za rok, t.j. celkovo
117,13 m² x 23 €/m² = 2.693,99 € za rok
2. Nájomca je povinný tiež uhrádzať poplatky za služby súvisiace s nájmom nebytových priestorov behom prevádzky, a to za dodávku:
 - elektrickej energie – zálohovo 19,60 eur/mesiac,
 - pitnej vody a odvádzanie splaškových vôd – zálohovo 6,63 eur/mesiac,
 - odvoz a likvidáciu odpadu - paušálne 3,31 eur/mesiac,
 - dodávku tepla a teplej vody – zálohovo 13,27 eur/mesiac,
 - upratovanie spoločných priestorov – paušálne 6,63 eur/mesiac,
3. Poplatky za služby uvedené v ods. 2 platené nájomcom ako zálohové platby budú prenajímateľom zúčtované podľa skutočných nákladov po ukončení roka, najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka nasledovne:
 - elektrická energia podľa skutočných nákladov prerozdelených medzi jednotlivých nájomcov,
 - teplo a teplá voda podľa skutočných nákladov pre násobené koeficientom prenajatej plochy k celkovej ploche,
 - pitná voda a odvádzanie splaškových vôd – v zmysle vyhlášky č. 397/2003 Z.z. v platnom znení

4. Nájomca je povinný nájomné a poplatky súvisiace s nájomom uhrádzať vopred štvrtročne na základe fakturácie prenajímateľa so splatnosťou faktúry 15 dní.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ

- je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie dohodnuté v tejto zmluve a zabezpečovať riadne plnenie povinností, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
- je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť opravy predmetu prenájmu za minimálnych obmedzení užívacích práv nájomcu v nutnom rozsahu,
- je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov nájomcu za účelom vykonania kontrol a opráv,

VII. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca

- je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
- je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá v celom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla,
- všetky zmeny, stavebné práce a iné úpravy je oprávnený vykonávať iba s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov pre prípad týchto zmien a úprav je nájomca oprávnený požadovať iba v prípade, ak sa na tom s prenajímateľom písomne dohodol. Okolnosti týkajúce sa rozsahu a charakteru stavebných úprav, ako aj okolnosti vzájomného započítania nákladov a nájomného budú upravené dodatkom k tejto zmluve
- je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nehnuteľnosti. V prípade, že opravy a úpravy presiahnu nevyhnutne nutný čas, resp. predmet prenájmu môže byť užívaný obmedzene z iných dôvodov ako je oprava a udržiavanie nehnuteľnosti, má nájomca nárok na zľavu nájomného v rozsahu primeranom obmedzeniu. Právo na zľavu z nájomného musia uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do šiestich mesiacov odo dňa ich vzniku,
- nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu,
- je povinný dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane a bezpečnosti, ochrane pri používaní elektrických zariadení a všeobecne záväzné pravidlá o ochrane majetku.
- oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti

VIII.
Závěrečné ustanovenia

1. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu.
2. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží po dve vyhotovenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť jej zverejnením podľa ust. §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V Jaslovských Bohuniciach, dňa 11.12.2012

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Jaslovské Bohunice,
v zastúpení: Božena Krajčovičová, starostka

CORMENS, s.r.o.
v zastúpení: Dagmar Brázdovičová,
konateľ