

03/10/2024

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Obec Ľubotín
V zastúpení starostom obce:	Ján Harčarik
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN	SK55 0200 0000 0000 1312 1602
IČO:	00330035
DIČ:	2020698680

Budúci nájomca:	Lenka Galuščáková
	Na rovni 331/70, 065 41 Ľubotín

Rodné číslo:
Číslo OP:

sa dohodli na nasledovných zmluvných podmienkach:

Článok I. **Predmet budúcej zmluvy**

1) Prenajímateľ – Obec Ľubotín, ako vlastník zdravotného strediska, ul. Na rovni 24, súpisné číslo stavby 308, parcelné číslo 630 v k.ú. Obce Ľubotín, dá do budúceho nájmu nebytové priestory, ktoré sú uvedené v projektovej dokumentácii takto:

Špecifikácia priestorov:

a) Miestnosť č. 31	o výmere	19,38 m ²
b) Podiel miestnosti 31 na spoločných priestorov	o výmere	7,04 m ²
c) Miestnosť č. 43	o výmere	2,73 m ²

Výmera celkom:	29,15 m²
-----------------------	----------------------------

Článok II. **Účel budúceho nájmu**

Nájomca bude oprávnený nebytové priestory Zdravotného strediska, Na rovni 308/24 v obci Ľubotín uvedené v bode I. užívať výlučne na poskytovanie služieb uvedených v živnostenskom oprávnení.

Článok III. Doba budúceho nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvorí na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva na dobu neurčitú.

Článok IV. Úhrada služieb spojených s budúcim nájomom

- 1) Nájomca sa zaviazá platiť za nájom nebytových priestorov nájomné vo výške 9,958 €/m².

Nájom celkom: 290,28 €/rok

<i>Nájom/mesiac</i>	<i>24,19</i>
---------------------	--------------

- 2) Nájomca sa zaviazá prispievať prenajímateľovi na úhradu prevádzkových nákladov zálohu:

<i>Teplo</i>	<i>33,19</i>
<i>Elektrická energia</i>	<i>13,28</i>
<i>Vodné, stočné</i>	<i>3,32</i>
<i>TKO</i>	<i>3,32</i>
<i>Upratovanie</i>	
<i>Čistiace potreby</i>	
<i>Prevádzkové náklady celkom:</i>	<i>53,11</i>

Mesačná splátka celkom: 77,30 €

- 3) Nájomné a ostatné služby budú splatné mesačne do 10. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.
- 4) Pri nedodržaní termínu splatnosti bude podľa ustanovení Obchodného zákonníka /právnické osoby/ a Občianskeho zákonníka /fyzické osoby/ účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
- 5) Zmluvné strany sa dohodnú, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
- 6) Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovanie rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
- 7) Nájomné sa môže upraviť medziročne o mieru inflácie za predchádzajúci rok, a to na základe údajov Slovenského štatistického úradu vždy dodatkom k nájomnej zmluve.

Článok V.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 odst. 1 zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.

Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Prenajímateľ zabezpečuje údržbu objektu, pokiaľ závalu nespôsobil nájomca.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov.
4. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území obce Ľubotín.
5. V zimnom období nájomca zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do objektu – prenajatých priestorov.
6. 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.
7. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v prenajatých nebytových priestorov umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom, plynu, elektrine a pod./
8. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu vybavenosť prenajatých priestorov a za dodržiavanie protipožiarnych opatrení podľa platných predpisov – Zákona č. 126/1985 Zb. v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 82/96 Z. z. a súvisiacich právnych predpisov a technických noriem.
9. Nájomca je povinný inštalovať samostatné meranie elektrickej energie po dohode s prenajímateľom. Na vlastné náklady si zabezpečuje revízie elektrických zariadení v zmysle STN 331500.
10. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
11. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú časť nájomného.
12. 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.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote podľa Zákona č. 116/90 Zb.
 - výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
 - zaniká po odpredaji majetku.
2. Pri opakovanom porušení finančnej disciplíny, podľa článku VI. v ods. 3 nájomnej zmluvy, na ktorú prenajímateľ písomne upozorní nájomcu, prenajímateľ môže vypovedať zmluvný vzťah v jednomesačnej lehote t.j. 30 dní.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Účastníci zmluvného vzťahu sa dohodli, že nájomná zmluva bude uzavretá do 3 mesiacov od podpísania tejto zmluvy.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť nadobudne nasledujúci deň po dni jej zverejnenia, v zmysle § 47a) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva bola zástupcami zmluvných strán prečítaná a na znak súhlasu s celým jej obsahom vlastnoručne podpísaná.

V Ľubotíne dňa 01.10.2024

Pečiatka a podpis prenajímateľa:

pečiatka a podpis budúceho nájomcu: