

**Zmluva č. 1/2/ 2024/N o prenájme nebytových priestorov
v zmysle zákon č. 116/ 1990 v znení neskorších zmien a doplnkov čl. I Zmluvné strany**

Prenajímateľ : Obec Budkovce – v zastúpení starostom obce Jánom Lörincom
IČO : 00325082
Bankové spojenie : VÚB Michalovce
Číslo účtu : SK87 0200 0000 0000 2502 8552

a

Nájomca : Viliam Balog, 072 15 Budkovce 425
Miesto podnikania: Dom služieb Budkovce 211
IČO: 44665385
Č.živ.registra: 840-16874

čl. II Predmet zmluvy

1., Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v budove Dom služieb o celkovej výmere 48 m².

čl. III Účel užívania

- 1., Nájomca sa zaväzuje, že bude prenášané priestory užívať výlučne za účelom poskytovania masérskych služieb na základe živnostenského oprávnenia.**
2., Nájomca bol oboznámený so stavom nebytových priestorov / vid' preberací protokol / ako aj majetkom obce, ktorý sa tam nachádza.

čl. IV

Doba platnosti

- 1., Uvedené nebytové priestory sa prenášajú na dobu neurčitú od 04.01.2024**
2., Nájomný vzťah sa môže ukončiť :
a., dohodou zmluvných strán
b., výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany
c., okamžitým zrušením zo strany prenámateľa z dôvodu závažného porušenia niektorého článku tejto zmluvy (neplatenia nájomného, neuhradenia nákladov za nadlimitnú spotrebu plynu, elektrickej energie alebo vody, prípadne neuhradenie poplatku za vývoz TKO ..) 3., Výpovedná lehota podľa tohto článku, písm.2 odst.b) je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4., V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich preberal s prihliadnutím na obvyklé opatrenie.

čl. V
Výška a splatnosť nájomného

1., Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na týchto podmienkach :

- nájomné priestory za užívanie nebytových priestorov sa dojednáva podľa ustanovenia §11, odst. 1, vyhlášky č. 18 / 1996 Z. z a to vo výške 13,28 €/ m² podlahovej plochy. Ročné nájomné vo výške 637,44 € sa platí v mesačných splátkach 53,12 € vopred a to do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca za ktorý sa má nájomné platiť.

2., nájomca je povinný zapojiť sa do zberu odpadu, uhradiť poplatok za vývoz TKO podľa VZN obce a odpadoch, a aktívne sa zapojiť do separovaného zberu odpadu v obci.

čl. VI

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1., Náklady spojené s užívaním nebytových priestorov (vykurovanie, elektrická energia,) bude prenájomca fakturovať nájomcovi podľa spotreby na 1 m² podlahovej plochy a môže sa fakturovať nasledovne:

- do 15. apríla I. záloha vo výške 25% z predpokladanej ročnej sadzby**
- do 15. júna II. záloha vo výške 25% z predpokladanej ročnej sadzby**
- do 15. septembra III. záloha vo výške 25% z predpokladanej ročnej sadzby**
- do 15. januára konečné vyúčtovanie za služby poskytnuté v uplynulom roku Vodné sa bude účtovať na základe podružného merača podľa vyššie uvedeného spôsobu výpočtu elektrickej energie a vykurovania.**

2., Stočné sa bude fakturovať 1 x štvrt'ročne na základe faktúry o vývoze fekálií.

3., spotreba elektrickej energie, plynu a vody, ktorá sa bude merať na samostatnom prípadne podružnom merači, ak je priamo namontovaný v prenajatých priestoroch.

4., Poplatok za prenájom jednotlivých meračov je jednorázový za celý kalendárny rok a to 3,32EUR / ks a platí sa vopred do 31. 1. uvedeného kalendárneho roka. V prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy po tomto termíne je výška nájomného alikvôtnou čiastkou zo sadzby nájomného za celý kalendárny rok.

5., Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so spôsobom výpočtu nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov v zmysle tejto zmluvy a že súhlasí s týmto výpočtom.

6., Nájomca sa zaväzuje, že sa bude na svoje náklady po celý kalendárny rok riadne starať o priestor pred prenajatou nebytovou plochou (odhrnutie snehu, udržiavanie čistoty a poriadku pred vchodom do obchodu a pod.,)

čl. VII Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1., Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenájomcu preberá. Súčasťou tejto zmluvy je preberací protokol o odovzdaní nebytových priestorov.

2., Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu tejto zmluvy.

3., Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu. Nájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné úpravy,

prípadne iné stavebné práce na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade technického zhodnotenia prenajatých priestorov nebude požadovať v prípade ukončenia nájomného vzťahu finančné vysporiadanie.

4., Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú prevádzkovaním nebytových priestorov.

5., Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy nebytových priestorov súvisiace s ich používaním a náklady spojené s obvyklým užívaním. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v týchto priestoroch spôsobil vlastnou činnosťou resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

6., Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu resp. zničenie.

7., Na telekomunikačné linky, internet a iné služby spojené s činnosťou nájomcu, ktorých poskytovanie nezabezpečuje prenajímateľ, uzavrie nájomca samostatné zmluvy s dodávateľmi na vlastný účet a vo vlastnom mene. Prenajímateľ sa zaväzuje, poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť pre uzatvorenie takýchto zmlúv s dodávateľmi, pričom podpisom tejto zároveň udeľuje nájomcovi súhlas so zriadením telekomunikačných liniek a internetového spojenia v prenajatých priestoroch na vlastné náklady nájomcu.

čl. VIII Osobitné ustanovenie

1., V zmysle zákona č. 126 / 85Z.z o PO a znení neskorších predpisov vyhlášky MV SR č. 82 / 96 sa zmluvné strany dohodli na zabezpečovaní požiarnej ochrany, jej riadení a oprávnenej zodpovednosti.

2., Nájomca zodpovedá za požiarnu ochranu prenajatých priestorov v plnom rozsahu v zmysle zákona o PO § 6 s výnimkou povinnosti prenajímateľa ako správcu objektu.

3., Nájomca je povinný zabezpečiť a udržiavať prenajaté priestory požiarne – technickým vybavením v prevádzky schopnom stave.

4., Nájomca zabezpečí periodické vykonávanie odbornej kontroly všetkých el. spotrebičov, predlžovacích káblov, rozvodov od elektr. inštalácie.

5., Prenajímateľ je povinný zabezpečiť periodické vykonávanie odborných kontrol elektroinštalácie, bleskozvodov, rozvodu plynu, požiarne – technických zariadení /hasiacich prístrojov/ v dome služieb. Rovnopis výsledku kontrol je povinný na požiadanie poskytnúť nájomcovi.

6., Ostatné náležitosti neriešené touto zmluvou sa budú riadiť slovenským obchodným právom.

7., Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do prenájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe. V prípade, že nájomca prenechá nebytové priestory do užívania inej FO alebo PO bude prenajímateľ považovať tento skutok ako dôvod na okamžité zrušenie nájomnej zmluvy.

čl. IX Záverečné ustanovenia

1., Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou so súhlasom oboch strán.

2., Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, pričom každá zo zúčastnených strán obdrží po jednom exemplári.

3., Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že jej obsahu rozumejú, že ju podpisujú dobrovoľne, nie v tiesni, slobodne a vážne, nie v omyle a nie za nevýhodných podmienok.

4., Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj preberací protokol o stave majetku, nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch, ako o stave prenajatých nebytových priestoroch.

V Budkovciach dňa 03.01.2024

.....
Prenajímateľ :

.....
Nájomca :