

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

OBEC Miloslavov
zastúpená starostom obce Milanom Baďanským
Miloslavov 181
900 42 Miloslavov
IČO: 00304948
DIČ: 2020662182
účet : Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 1877406001/5600
ako prenajímateľ

a

Darina Špaňúrová
Veterná 26
900 42 Dunajská Lužná
IČO: 46926593
ako nájomca

II.

Predmet zmluvy

- 1) Prenajímateľ je vlastníkom budovy evidovanej na LV: 440 č. parc. : 102/2 súp. číslo 243, v katastrálnom území obce Miloslavov.
V zmysle tejto zmluvy prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory č. 1,29 o výmere 9,85 m² a č. 1,31 o výmere 27 m² k účelom uvedeným v čl. II. tejto zmluvy.

III.

Účel nájmu

- 1) Nájomca je oprávnený využívať prenajaté priestory na **predaj kozmetiky a kozmetické služby (sklad kozmetiky – internetový predaj)**.

IV.

Doba nájmu

- 1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, ktorá začne plynúť od 1.6.2013 do 31.5.2014.

V.

Nájomné, úhrada a služby spojené s nájmom

- 1) Nájomné za nebytové priestory sa skladá z dvoch častí:
1.1 nájomné za celkom prenajatú plochu
1.2 položky, ktoré bude prenajímateľ účtovať podľa skutočne vynaložených nákladov.

1.1 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi ročné nájomné za užívanie predmetu nájmu vo výške **1 832,48 Eur / rok**.

1.2. Položky, ktoré budú účtované nájomcovi podľa výpočtového listu:

- a) spotreba elektrickej energie
 - b) spotreba plynu na vykurovanie
 - c) upratovacie práce spoločných priestorov
 - d) spotreba elektrickej energie a plynu za spoločné priestory
- 2) Nájomca bude uhrádzať nájomné podľa bodu 1.1 tohto článku mesačne bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov a to i bez doručenia faktúry vždy do 15. dňa v kalendárnom mesiaci, za ktorý platí nájomné. Nájomca bude uhrádzať položky podľa bodu 1.2 tohto článku na základe prílohy č. 1 k Zmluve mesačnými platbami spolu s nájomom / výpočtový list bude upravovaný na základe výraznej zmeny zistenej pri ročnom vyúčtovaní/.
 - 3) Za omeškanie s platením nájomného si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,5% za každý deň omeškania z dlžnej sumy.
 - 4) Výška nájomného sa bude upravovať 1x ročne a to o úradne stanovenú mieru inflácie. Prenajímateľ na základe preukázaného dôvodu na zvýšenie platby uskutoční zmenu nájmu od najbližšieho termínu splatnosti nájomného, pričom nájomcovi túto skutočnosť oznámi písomne najneskôr do 31.05. kalendárneho roka.
 - 5) Nájomca zabezpečí na vlastné náklady služby, t.j. upratovanie, bežné rutinné údržby a drobné opravy.
 - 6) V zmluvne dohovorenej výške prenájmu za nehnuteľnosť nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO a ďalšie služby, ktoré poskytuje obec Miloslavov, iná súkromná alebo právnická osoba alebo iná špecializovaná organizácia, ktoré súvisia, resp. budú súvisieť s prevádzkovaním „kozmetiky“ a ktoré je povinný si nájomca od podpisu tejto zmluvy zabezpečovať vo vlastnej réžii.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Zmluvné strany majú tieto práva a povinnosti:
 - a) v prípade potreby vykonania akýchkoľvek stavebných úprav v prenajatých priestoroch alebo na objekte budovy je potrebný písomný súhlas prenajímateľa ako aj príslušných úradov.
 - b) všetky úpravy vykonané v prenajatých priestoroch hradí nájomca
 - c) nájomca je povinný dodržiavať platné predpisy o požiarnej ochrane a predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci
 - d) nájomca zodpovedá za to, že v priestoroch kultúrneho domu sa nebudú nachádzať osoby bez sprievodu nájomcu, okrem osôb, ktoré majú prenajaté iné priestory a osoby v ich doprovoде.

VII.

Skončenie nájmu

- 1) Každá zo zmluvných strán má možnosť vypovedať túto zmluvu v súlade s príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah môže ukončený aj v kratšom čase a to na základe vzájomnej písomnej dohody, v ktorej musí byť aj presné vyčíslenie náhrady škody, ktoré im predčasným ukončením nájmu vznikla.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy bez vrátenia alikvotnej časti nespotrebovaného nájomného, ak
 - nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú nehnuteľnosť
 - strpí jej užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo mu hrozí vzniknúť škoda;

- bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenajal predmet nájmu kozmetických služieb inej osobe;
 - v stanovenom termíne neuhradil dohodnuté nájomné na ďalšie obdobie.
- 5) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak
- predmet nájmu bol odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté účely
 - predmet nájmu sa bez zavinenia nájomcu stal nespôsobilým na ďalšie užívanie podľa tejto zmluvy
- 6) V deň skončenia nájmu je nájomca povinný zápisnične odovzdať prenajímateľovi uvoľnený predmet nájmu a jeho bezprostredné okolie v primeranom stave s prihliadnutím na jeho predchádzajúce riadne užívanie a údržbu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1) Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
- 2) Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
- 3) Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po dvoch vyhotoveniach.
- 4) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že zmluvu nepodpisujú v tiesni a za zvlášť nevýhodných podmienok, s jej obsahom sa dôkladne oboznámili a rozumejú jej.

V Miloslavove, dňa: 16.7.2013

V Miloslavove, dňa: 16.7.2013

Prenajímateľ
Obec Miloslavov
starosta obce
Milan Baďanský



Nájomca
Darina Špaňúrová

Príloha č. 1

Výpočtový list

k výpočtu nájomného a úhrad energií spojených s prenájomom nebytových priestorov v objekte Obecného úradu Miloslavov, č. 181

Cena za prenájom nebytových priestorov:

Cena prenájmu priestorov na základe platného cenníka nájomov schváleného uznesením č. 65/2011 zo dňa 20.6.2011.

Mesačné nájomné je: cena* m². **152,71 € / mesiac**

Cena energií – skutočne uhradené náklady:

Dodávateľom tepla je SPP, a.s., Bratislava.

Za mesiac Január – December boli náklady na teplo pre KD- M vyfakturované v sume 414,49 €.

Vyfakturovaným plynom sa zabezpečilo teplo pre celý objekt kultúrneho domu o výmere 680,75 m².

- Z toho náklad na 1 m² plyn = 414,49€ : 680,75m² = 0,61 €
-
- Podiel na plochu nájomcu : 36,85m² x 0,61 = 22,48 € / ročne
- Z toho platba mesačne je plyn – **1,87 €**.

Elektrická energia:

Dodávateľom elektrickej energie je ZSE, a.s., Bratislava.

Za mesiac Január – December boli náklady na osvetlenie pre KD-M vyfakturované v sume 2 601,26 €.

Vyfakturovanou elektrickou energiou sa zabezpečilo osvetlenie pre celý objekt kultúrneho domu o výmere 604,90 m²(výmera je menšia oproti výmere na výpočet plynu, nakoľko jeden nájomca má vlastný elektromer).

- Z toho náklad na 1 m² el. energia = 2 601,26€ : 604,90 m² = 4,3 €
- Podiel na plochu nájomcu : 36,85m² x 4,3 = 158,46 € / ročne
- Z toho platba mesačne je za elektrickú energiu – **13,21 €**.

Spoločné priestory - elektrická energia, plyn, upratovanie:

Výpočet ceny podielu za spoločné priestory o celkovej výmere 190m² sa počítajú takto:

Cena za m² x plocha spoločných priestorov / 7 nájomníkov.

- Elektrická energia výpočet 4,3x 190 / 7 = 116,71€ rok / 9,726€ mesiac

- Plyn výpočet $0,61 \times 190 / 7 = 16,557 \text{ € rok} / 1,38 \text{ € mesiac}$
- Upratovanie za spoločné priestory bolo určené na 5,- € / mesačne
- Cena na mesiac za spoločné priestory predstavuje **16,10 €** .

Mesačné platby:

- nájom za prenajaté priestory predstavuje mesačne sumu **152,71 €**
- energie predstavujú mesačne sumu **31,18 €**
- spolu za nájom a energie predstavuje mesačná suma **183,89 €**.

Cena za energie bude upravovaná na základe výraznej zmeny zistenej pri ročnom vyúčtovaní.