

Zmluva o nájme nebytových priestorov 4/2012/NP

podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
a zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej tiež len ako „**zmluva**“)

uzavretá medzi:

Obchodné meno: Mesto Detva
Sídlo: J.G. Tajovského 7, 962 12 Detva
IČO: 00319805
zastúpený prostr.: Ing. Jánom Šufliarským, primátorom mesta
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. retailova pobočka Detva
Číslo účtu: 19724-412/0200
(ďalej tiež len ako „**prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno: MVDr. Kukliš Vladimír - APIVET
v zastúpení: MVDr. Kukliš Vladimír
Sídlo: A. Hlinku 903/4, Detva
IČO: 34321128
(ďalej tiež len ako „**nájomca**“)

čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Detva, vedenej Správou katastra Detva a to časť prevádzkovej budovy súpisné číslo 3187 postavenej na KN- C parc. č. 5353 zapísanej na LV č. 1.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v obci Detva, na adrese M.R. Štefánika pri K 1, špecifikovanej v čl. I. o výmere **102,5 m²**.
3. Touto zmluvou prenajímateľ za odplatu prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu.
4. Nájomca sa za užívanie predmetu nájmu zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté platby za náklady spojené s nájmom.

čl. II.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využitie predmetu nájmu na prevádzkovanie **veterinárna ambulancia a predaj chovateľských potrieb** a všetkých činností

spojených s ich prevádzkou. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel.

čl. III.

Nájomné a náklady spojené s nájmom nebytových priestorov

1. Za nájom nebytových priestorov, uvedených v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť nájomné, ktorého výška je zmluvnými stranami v súlade s platnými právnymi predpismi určená nasledovne:
hlavná plocha: 17,2 m² x 24,90 € - 428,28 €/rok
vedľajšia plocha: 85,3 m² x 18,68 € - 1593,40 €/rok

Celková výška ročného nájmu je 2 021,68 €.

Štvrt'ročná splátka nájomného predstavuje ¼ z celkovej výšky nájomného, čo je 505,42 €.

2. Nájomné a náklady spojené s predmetom nájmu (ďalej len „zálohové platby“) sa platia štvrt'ročne. Nájomné spolu so zálohovými platbami sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe riadne vystavenej faktúry prenajímateľom v lehotách splatnosti tam uvedených, najneskôr však v lehote 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

Nájomné so zálohovými platbami spolu: 505,42 € za štvrt'rok.

3. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať náklady spojené s predmetom nájmu. Za náklady spojené s predmetom nájmu sa považuje dodávka vody a poplatky za dažďovú vodu. Zúčtovanie zálohových platieb prenajímateľ vykoná po finančnom zúčtovaní od dodávateľa. Podľa povahy veci, po vykonanom zúčtovaní je nájomca povinný doplatiť vyúčtovaný zistený nedoplatok, alebo je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zistený preplatok. Nájomca je povinný vyúčtovaný nedoplatok uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania od prenajímateľa. Prenajímateľ na požiadanie nájomcu umožní nahliadnuť do dokladov súvisiacich so spracovaním vyúčtovania.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v priebehu roka zmeniť výšku zálohových platieb na náklady spojené s predmetom nájmu, ak je preto dôvod, vyplývajúci zo zmeny cenových predpisov, podľa ktorých boli náklady spojené s predmetom nájmu dohodnuté.
5. Nájomca je povinný upravené zálohové platby platiť prenajímateľovi od prvého dňa kalendárneho mesiaca, ako prevzal písomné oznámenie o úprave zálohových platieb.
6. Nájomca zaplatí nájomné bezhotovostne - prevodným príkazom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného:
 - na konci kalendárneho roka o mieru inflácie, ktorá je oficiálne uznaná Štatistickým úradom SR
 - zmenou výšky nájomného vo VZN mesta Detva
8. Prenajímateľ je povinný zvýšenie nájomného písomne oznámiť nájomcovi, ktorý je povinný takto zvýšené nájomné platiť prenajímateľovi od prvého dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom mu bolo oznámené zvýšenie nájomného.

čl. IV. Doba nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu neurčitú od 1.1.2012.
2. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
 - a./ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b./ písomnou výpoveďou s uvedením dôvodu ktorejkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c./ odstúpením nájomcu od nájomnej zmluvy v prípade, ak prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia nájomnej zmluvy a to napr., že napriek písomnému upozorneniu nájomcu bezodkladne neodstráni vady predmetu nájmu, ktoré je povinný odstrániť.
 - d./ odstúpením prenajímateľa od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca hrubo porušuje ustanovenia nájomnej zmluvy a to napr., že napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu v rozpore s touto nájomnou zmluvou.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a./ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b./ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo nákladov spojených s predmetom nájmu,
 - c./ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo s jeho súhlasom doň vstupujú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržia bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy,
 - d./ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e./ nájomca vykonal stavebné úpravy, na ktoré nemal predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a./ prenajímateľ porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ak sa predmet nájmu stane hoci aj dočasne nespôsobilým na prenájom
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a./ odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie; o odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol
 - b./ zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, aj s poukazom na všeobecne – záväzné právne predpisy
 - c./ zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu, na vykonanie ktorých je povinný, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,

- d/ vypracovať a doručiť vyúčtovanie skutočných nákladov na vodu a dažďovú vodu, za ktoré nájomca platí zálohové platby
2. Nájomca je oprávnený:
- a./ užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
 - b./ užívať aj prípadné spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu,
 - c./ umiestniť na priečelí administratívnej budovy opísanej v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy tabuľu s jeho označením
3. Nájomca je povinný:
- a./ platiť nájomné a úhradu za náklady spojené s nájmom,
 - b./ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä v prípade vlámania a vandalizmu,
 - c./ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú drobnými opravami a ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ (najmä ak súvisia s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie) a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv,
 - d./ vykonávať pravidelnú kontrolu protipožiarneho opatrení, dodržiavať platné zákony, vyhlášky a súvisiace predpisy, ako aj príslušné STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov,
 - e./ dodržiavať všetky platné predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny.
 - f./ vykonávať drobné opravy na vlastné náklady, pričom pojem drobné opravy je vysvetlený v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
 - g./ zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav /steny, stropy, podlahy, okná, otvory/.

čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „*zaplatením*“ sa na účely tejto zmluvy rozumie pripísanie sumy uvedenej v čl. 3 na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou strán v písomnej forme.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch.
5. Zmluvné strany a ich zástupcovia prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok a rovnako tak nekonali žiadni zástupcovia zmluvných strán, zmluvu si zmluvné strany a ich zástupcovia riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.

6. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode zmluvy, v prípade nájomcu sa táto zmluva doručuje na adresu A. Hlinku 903/4, Detva. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po odoslaní zásielky.
7. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné alebo sa takým stane neskôr, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú naďalej platné, účinné a vykonateľné. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomnou dohodou, bezodkladne po zistení neplatnosti, neúčinnosti alebo nevykonateľnosti niektorého ustanovenia tejto zmluvy, nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie tejto zmluvy novým ustanovením, ktoré je platné, účinné a vykonateľné a ktorá najviac zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia a ktoré najmä nebude predstavovať zrejmu výhodu alebo nevýhodu niektorej strany na úkor alebo prospech strany druhej. Strany sa zaväzujú v takomto prípade pozmeniť aj ostatné ustanovenia tejto zmluvy tak, aby nahradeným dojednaním boli v celkovom vzájomnom plnení strán splnené vyššie uvedené predpoklady. Do doby, pokiaľ takáto dohoda medzi stranami nebude uzavretá, rovnako aj v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také ustanovenia v nej obsiahnuté nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov.
8. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodného a vážneho súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje podpisy.

V Detve dňa 30.12.2011

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca