

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov

č. 404/2022/E

uzatvorená podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Pribeta**
Hlavná ulica 113, 946 55 Pribeta
IČO: 00306649
Bankové spojenie: **Československá obchodná** banka, a.s.
číslo účtu: SK27 7500 0000 0040 2966 6680
zastúpená starostom obce Norbertom Zsitvom

Nájomca: **Adela Lengyelová - Kozmetika Beaty**
Komárňanská 44
946 55 Pribeta
IČO: 40530311

I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Zdravotného strediska na Obchodnej ulici č. 8 v Pribete. Ide o samostatné miestnosti č. 36 a 37. Celková plocha nebytových priestorov je 11,52 m² a sociálnych miestností 1,44 m². Predmet nájmu sa nachádza v nehnuteľnosti, ktorej výlučným vlastníkom je prenajímateľ, je evidovaná pod súp. č. 1075 na LV č. 1957 a je postavená na parc. č. 1614/3, zastavaná plocha o výmere 686 m².
2. Prenajímateľ predmet nájmu prenecháva na užívanie nájomcovi za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

II. Účel nájmu

1. V zmysle dohody zmluvných strán nájomca bude prenajaté priestory používať na účely prevádzkovania kozmetického salónu.

III. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné je stanovené v zmysle VZN obce Pribeta č. 1/2016., ktorým sa určujú minimálne sadzby nájomného za nebytové priestory a za pozemky a ceny nájmu bytov vo vlastníctve Obce Pribeta s platnosťou od 1.7.2022 vo výške 21,36 eur (11,52 m² x 16 eur + 1,44 m² x 8 eur) = 256,32 eur/rok, teda 21,36 eur/ mesiac a zálohové platby za kúrenie vo výške 20 eur / mesiac. Vyúčtovanie za kúrenie podľa plochy prenajatého priestoru vykoná prenajímateľ raz ročne, štvrťročne vyúčtovanie za vodné a stočné deleníom podľa čiastkových stavov nameraných na podružných vodomeroch u každého nájomcu.

2. Celkové mesačné nájomné so zálohou na kúrenie činí 41,36 eur a je splatné vopred do 10. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa IBAN č. SK27 7500 0000 0040 2966 6680.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že pokiaľ nedôjde k inej dohode medzi prenajímateľom a nájomcom, bude nájomné podľa ods. 1 hradené bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH.
4. V prípade omeškania s platením nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. V cene nájomného nie sú zahrnuté prevádzkové náklady (služby) spojené s riadnym užívaním predmetu nájmu, ktoré zahŕňajú :
 - a) poplatky za telefónne účastnícke stanice a hovorné
 - b) upratovacie služby predmetu nájmu
 - c) dodávka plynu na kúrenie
 - d) odvoz komunálneho odpadu
6. Náklady uvedených služieb hradí nájomca podľa skutočnej spotreby jednotlivým dodávateľom uvedených služieb na základe zmlúv uzavretých s jednotlivými dodávateľmi týchto služieb.
7. Nájomca je povinný zakúpiť si smetné nádoby a platiť poplatok za odvoz smetí podľa VZN obce Pribeta.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečovať služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Na dohodnutý účel môžu byť priestory upravené nájomcom, na vlastné náklady, avšak len na základe predbežného písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže realizovať len na základe predbežného písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Prenajímateľ zabezpečí vykurovanie cez ústredné kúrenie, za čo vyberá zálohu (viď. čl. III. ods. 1). Prenajímateľ zabezpečí dodávku pitnej vody a odvádzanie stočného, vyúčtovanie vykoná podľa čl. III. ods. 1.
3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v rozsahu dohodnutom v zmluve, nie je oprávnený dojednaný účel nájmu bez súhlasu prenajímateľa meniť. Nájomca nesmie predmet nájmu odovzdať tretím osobám.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu riadne užívať a hradiť náklady spojené s jeho obvyklým užívaním.
5. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prístup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s obsahom tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhlášky č. 74/1996 Z.z., č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov za účelom zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj povinnosti plynúce mu zo zákona NR SR č. 367/2001 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a zaväzuje sa dodržiavať ich na vlastné náklady.

7. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečiť povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať, aby prenajíateľovi nevznikla na nich škoda, v prípade ak na predmete nájmu vznikne škoda zo zavinenia nájomcu je povinný prenajíateľovi uhradiť skutočnú škodu.
9. Nájomca je povinný oznámiť písomne prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ /napr. hlavné rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie, fasády a pod/.
10. Prenajíateľ sa zaväzuje vykonať potrebné väčšie opravy bez zbytočného odkladu po tom, čo mu ich potrebu nájomca písomne oznámi. Vykonanie opráv zabezpečí tak, aby podľa možnosti nebola ohrozená ani obmedzená prevádzková činnosť nájomcu.
11. Výdavky nájomcu na úpravu priestorov realizované v zmysle ods. 1. tohto článku sa považujú za technické zhodnotenie prenajatého majetku, ktoré nájomca bude odpisovať v zmysle §28 ods. 3 Zákona č. 366/1999 Zb. o daniach z príjmov a v prípade ukončenia nájmu, nájomca nemá právo požadovať od prenajíateľa náhradu vynaložených nákladov.
12. Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov ako aj pre prípad vlámania, krádeže, poškodenia výkladu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

V. Čas nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na určitý čas – 3 roky od 1.7.2022 do 30.6.2025 v zmysle uznesenia OZ Pribeta č. 860/2022 zo dňa 14.6.2022.
2. Nájomný vzťah končí uplynutím dohodnutého času.
3. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj dohodou zmluvných strán. Dohodou zmluvných strán sa nájomný vzťah skončí dohodnutým dňom.
4. Zmluvu môže vypovedať každá zmluvná strana písomne bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmari.
6. Prenajíateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2, písm. a),b),f),g), zákona č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov, a to:
 - a) - ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) - ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - f) - ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - g) - ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajíateľa.
7. Nájomca môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,

- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 odst.1 zákona č. 119/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
8. Nájomný vzťah zanikne ak sa splní niektorá z nasledujúcich podmienok:
- a) Ak zanikne predmet nájmu - prenajímaná nehnuteľnosť.
 - b) Ak zanikne nájomca bez právneho nástupcu. V prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy alebo v prípade omeškania s platením nájomného viac ako 10 dní môže prenajímateľ vypovedať nájomnú zmluvu okamžite.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté nebytové priestory vrátiť v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané podľa vzájomnej písomnej dohody.
10. Nájomca po riadnom ukončení nájomného vzťahu má prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy na predmet nájmu, na základe dohody s prenajímateľom.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že ak príde k zmene vlastníka predmetu nájmu počas trvania zmluvy, prechádzajú všetky práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na nového vlastníka. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že táto nájomná zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
2. Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
3. Obsah tejto zmluvy môže byť zmenený len dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve.
4. Zmluva bola vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých jedno obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
5. Zmluva bola prečítaná, porozumená, schválená a na znak súhlasu účastníkmi vlastnoručne podpísaná.

V Pribete, dňa 30.6.2022

.....
Norbert Zsitva, starosta obce
prenajímateľ

.....
Adela Lengyelová
nájomca