

Zmluva

o nájme nebytových priestorov uzatvorená v súlade s ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

1) Prenajímateľ:

Mesto Bojnice

Sídlo: Sládkovičova 1/176, 972 01 Bojnice
v zastúpení: PhDr. František Tám, MBA - primátor mesta
IČO: 00 318 001
DIČ: 2021162638
Bankové spojenie: VÚB a. s.
IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382, BIC: SUBASKBX
ďalej len prenajímateľ

a

2.) Nájomca:

Veronika Miháliková

dátum narodenia:
sídlo: Lúčna 535/13, 972 17 Kanianka
IČO: 513 02 292
DIČ: 1082106982
bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
IBAN:
Telefón:
Email:
ďalej len nájomca,
spoločne zmluvné strany.

Článok I.

Predmet a účel nájmu.

1.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v Dome služieb, ul. Sládkovičova 210/50 na parcele č. 2073, LV 1, v k. ú. Bojnice. Prenajímateľ je výlučný vlastník danej nehnuteľnosti.

1.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v Dome služieb na Sládkovičovej ulici, súp. č. 210 v Bojniciach na 1. poschodí vľavo o celkovej výmere: **12 m²** (z toho 4 m² sú spoločné priestory).

1.3. Prenajímané priestory sú napojené na elektrické rozvody so samostatným fakturačným meračom, rozvody vody s podružným meračom a centrálné vykurovanie s PRVN.

1.4. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti: prevádzkovanie nechtového salónu. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na uvedený účel.

1.5. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Článok II. Doba nájmu a jeho skončenie

2.1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára v zmysle uznesenia **č. 126/2022** zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 28. júna 2022 na **dobu neurčitú** s výpovednou lehotou tri mesiace s účinnosťou od **01.07.2022**.

2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán – zmluvné strany sa môžu dohodnúť na skončení nájmu k určitému dátumu, a to formou písomnej dohody podpísanej oprávnenými zástupcami zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu kedykoľvek za podmienky dodržania výpovednej lehoty

2.3. Zmluvné strany si v súlade s ust. § 12 zák. č. 116/1990 Zb. dohodli **trojmesačnú** výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

2.4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný pracovný deň výpovednej lehoty resp. skončenia nájmu.

O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú škodu na nebytových priestoroch.

Článok III. Výška nájomného a jeho splatnosť.

3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za prenajatý priestor dohodnuté nájomné vo výške 480,- Eur ročne, (slovom: štyristoosemdesiat eur) na základe nasledovného výpočtu:

výmera prenajatého priestoru 12 m² x ročná sadzba 40,00 €/m²/rok = 480 €/rok

3.2. Nájomné je splatné v **mesačných** splátkach po **40,00 Eur** do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vo VÚB, a. s. IBAN č. SK96 0200 0000 0000 1722 3382, variabilný symbol: 51302292. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

3.3. V prípade omeškania s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi okrem zákonného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

3.4. Výška nájomného môže byť prehodnocovaná na základe medziročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o príslušné percento od nasledujúceho mesiaca po zverejnení štatistických údajov a nájomca sa zaväzuje toto zvýšené nájomné akceptovať a uhrádzať.

Článok IV. Služby spojené s nájomom a platobné podmienky.

4.1. Zálohové platby na energie nájomca platí v **mesačných splátkach do 15. dňa príslušného mesiaca** na účet prenajímateľa nasledovne:

Vodné, stočné a zrážkové vody:	5,- €
Vykurovanie:	20,- €
Spoločné priestory - elektrická energia:	1,- €
Spolu :	26,- €

4.2. Vyúčtovanie zálohových platieb a skutočných nákladov bude vykonané najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka na základe faktúr od dodávateľov energií (voda, plyn).

4.3. Zálohové platby za elektrickú energiu nájomca neplatí z dôvodu, že dodávku elektrickej energie si zmluvne zabezpečí sám na vlastné náklady s dodávateľom elektrickej energie, EIC kód odberného miesta: 24ZSS6204476000H.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Nájomca nemôže podstatným spôsobom zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať bežnú a obvyklú údržbu prenajatých priestorov, ako aj priestorov, ktoré k nebytovým priestorom prináležia, alebo ktoré v súvislosti s prenajatými priestormi užíva, zabezpečovať revízie všetkého druhu, ako aj hradiť všetky náklady, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

Bežnou a obvyklou údržbou prenajatých priestorov sa rozumie najmä maľovanie a natieranie priestoru, drobné opravy svietidiel a vypínačov, opravy vstupných dverí a okien, podlahy, ako aj iné bežné udržiavacie práce.

3. Nájomca môže vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov s dodržaním stavebného zákona a príslušných predpisov.

4. Je zakázané vykonávať akékoľvek zásahy do elektrických zariadení a elektroinštalácie, plynových zariadení a rozvodov vody bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka budovy. Po prípadnom vykonaní zásahu (servisného úkonu) je povinný nájomca predložiť revíziu správu alebo protokol o vykonaní prác. Prenajímateľ súhlasí s odstránením a premiestnením stredového umývadla a s tým súvisiacimi prácami v rámci prenajímaného priestoru.

5. Nájomca je povinný dodržať všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho prevádzkovej činnosti a na svoje náklady zabezpečovať pravidelnú likvidáciu všetkých odpadov, ktoré pri svojej činnosti vyprodukuje a tieto skladovať len vo vyhradených priestoroch.

6. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu užívané nebytové priestory prenechať do podnájmu ďalšej právnickej, či fyzickej osobe.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlasovať prenajímateľovi potrebu opráv, presahujúcich rámec bežnej a obvyklej údržby a ktoré je povinný vykonávať prenajímateľ a taktiež umožniť ich vykonanie.

8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky nájomcu, alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti.

9. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytové priestory vrátiť prenajímateľovi v riadnom stave nepoškodené s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas nájomnej doby, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného navýšenú o 50%, a to v lehote a spôsobom, ako mu určí prenajímateľ v písomnej výzve na zaplatenie. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy nájomca zároveň súhlasí s vypratáním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

- 10.** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady a taktiež preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení zák. č. 124/2006 Z.z o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.
- 11.** Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, štatutárnych zástupcov a pod.
- 12.** Nebytové priestory sú vybavené radiátormi s elektronickými rozdeľovačmi vykurovacích nákladov (PRVN). Pre správne meranie je nájomca povinný zabezpečiť, aby minimálne 30 cm pred meračmi nebola zvislá pevná prekážka, alebo záves.
- 13.** Nájomca je oprávnený používať priestory WC s podmienkou zabezpečenia ich čistoty a použitia vlastných čistiacich a hygienických prostriedkov (mydlo, toaletný papier a i.).
- 14.** Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný sprístupniť mu nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy, odpisu vodomeroch a pod.
- 15.** Kľúče od prenajatého priestoru odovzdá prenajímateľ nájomcovi s tým, že nájomca ich bude poskytovať výhradne ním určeným zodpovedným osobám. Prenajímateľ si ponechá jednu kópiu kľúča od priestorov pre účely protipožiarnej ochrany a iných nepredvídaných situácií. Prenajímateľ sa zaväzuje nevstupovať do priestorov nájomcu bez jeho súhlasu okrem situácií, vyžadujúcich si okamžité riešenie havárií, resp. živelných udalostí. O nutnosti vstupu do týchto priestorov bude nájomcu prenajímateľ bezodkladne telefonicky informovať. Nájomca si môže vymeniť zámok na dverách na svoje náklady. V prípade výmeny zámku odovzdá jednu kópiu kľúča prenajímateľovi za účelom vyššie uvedeným.

Článok VI. Poistenie.

- 6.1.** Zabezpečenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť prenajímateľ nehnuteľnosti na vlastné náklady.
- 6.2.** Ďalšie poistenie (vandalizmus, krádež a pod.) si podľa potreby zabezpečí nájomca.
- 6.3.** Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poistné zmluvy.

Článok VII. Záverečné ustanovenia.

- 7.1.** V otázkach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy účastníkov spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími súvisiacimi predpismi.
- 7.2.** Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou formou.
- 7.3.** Ak by boli niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, zostáva zmluva v ostatnom platná. Neplatné ustanovenia zmluvy sa zmluvní partneri zaväzujú vzájomnou dohodou upraviť tak, aby sa dosiahol účel sledovaný neplatným ustanovením.
- 7.4.** Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržali po jednom rovnopise zmluvy.
- 7.5.** Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť v súvislosti s doručovaním vzájomných písomností nasledovným: písomnosti sa považujú za doručené dňom, keď boli adresátom prevzaté, alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,

resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri, alebo adresu trvalého pobytu alebo do aktivovanej elektronickej schránky a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomností odmietol a to dňom odmietnutia tejto písomnosti adresátom.

7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy a že táto bola vyhotovená na základe ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho túto zmluvu podpisujú.

7.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby v zmysle § 47a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Bojniciach, dňa 30.6.2022

.....
za nájomcu:
Veronika Mihálová

.....
za prenajímateľa:
PhDr. František Tám, MBA
primátor mesta