

# ZMLUVU O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

**prenajímateľ: Obec Torysa**

so sídlom: Obecný úrad Torysa, 082 76 Torysa 28

v zastúpení: **Ing. Jozef Stedina – starosta obce**

IČO: 00327883

DIČ: 2020732285

bankové spojenie VÚB a.s.

číslo účtu: SK91 0200 0000 0000 0842 5572

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**nájomca: Daniela Saxová – Cosmetics DANLADY**

adresa: Torysa č. 411, 082 76 Torysa

IČO: 55017452

dátum narodenia: 29.08.1990

(ďalej len „Nájomca“)

## Preambula

Predmetom tejto zmluvy je dohoda prenajímateľa a nájomcu nebytových priestorov o podmienkach nájmu nebytových priestorov a o uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I.

## Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom 398 zapísanej na liste vlastníctva č. 1929, postavenej na pozemku KN – C parcelné číslo 293/498, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 320 m<sup>2</sup>, k.ú. Torysa, zapísanej na liste vlastníctva č. 591, k.ú. Torysa.

II.

## Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí stavby so súpisným číslom 398, postavenej na pozemku KN – C parcelné číslo 293/498, evidovanej na LV č. 591, k.ú., Torysa, o celkovej výmere **46,61 m<sup>2</sup>** pozostávajúce z:

- a) nebytové priestory ( miestnosť na podnikateľské účely č.1) o výmere 12,12 m<sup>2</sup>;
- b) nebytové priestory ( miestnosť na podnikateľské účely č.2) o výmere 13,98 m<sup>2</sup>;
- c) sociálne zariadenie (WC) o výmere 1,10 m<sup>2</sup>;
- d) vstupná miestnosť o výmere 14,25 m<sup>2</sup>;
- e) predsieň o výmere 3,05 m<sup>2</sup>;
- f) zádverie o výmere 2,11 m<sup>2</sup>;

(ďalej len „predmet nájmu“).



2. Prenajímateľ prenechá nájomcovi predmet nájmu **za účelom zriadenia kozmetického salónu.**
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

### **III.**

#### **Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu **neurčitú.**

### **IV.**

#### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie predmetu nájmu o výmere 46,61 m<sup>2</sup> bude rozdelená na základe Zásad obce Torysa o určení podmienok nájmu nebytových priestorov č. j.: Obc1-8/2021 zo dňa 01.01.2022 do troch častí, a to:

##### **Priestory určené na druh prevádzky:**

###### **Nebytové priestory - služby:**

O celkovej výmere: 26,10 m<sup>2</sup> x 18,97 €/m<sup>2</sup> = **495,12 €**

###### **Spoločné priestory ( predsieň, zádverie):**

O celkovej výmere: 19,41 m<sup>2</sup> x 10,54 €/m<sup>2</sup> = **204,58 €**

###### **Ostatné (sociálne zariadenie):**

O celkovej výmere: 1,10 m<sup>2</sup> x 10,54 €/m<sup>2</sup> = **11,59 €**

Celkový nájom za nebytové priestory ročne predstavuje sumu vo výške **711,30 €/rok.**

V súvislosti s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v nasledovnej výške:

- 200 €/ročne za el. energiu
- 300 €/ročne za plyn
- 100 €/ročne za vodné a stočné

Výška celkových platieb za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov predstavuje sumu vo výške **600,00 €/rok.**

**Výška celkového nájomného (nájomné + úhrada za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov) predstavuje sumu 1.311,30 €/rok t.j. 109,28 €/mesiac.**

2. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov štvrťročne na bankový účet prenajímateľa číslo účtu **SK91 0200 0000 0000 0842 5572** vedený v banke VÚB, a to vždy najneskôr do 10. dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrťroka, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájom platí. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť číslo bankového spojenia formou jednostranného písomného oznámenia doručeného nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude oprávnený úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov vrátane dodaných energií primerane zvýšiť priamo úmerne ku zvýšeniu cien týchto služieb zo strany dodávateľských subjektov.



4. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného a platieb za plnenia poskytované sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej časti nájomného za každý začatý deň omeškania, a to až do úplného zaplatenia. Zaplatením poplatku z omeškania nebude dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spojenú s oneskoreným zaplatením nájomného.
5. Vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov sa prenajímateľ zaväzuje vykonať minimálne raz ročne, najneskôr do 31.12. v danom kalendárnom roku. V prípade ukončenia nájmu v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vykoná iba za alikvotnú časť roka, najneskôr do troch mesiacov po skončení nájmu.

## V.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmovej zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré sa prenajímateľ zaväzuje. Vo výnimočných prípadoch bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti zástupcu nájomcu, za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zabránenie vzniku škody a následne povinný o tejto skutočnosti informovať nájomcu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne nájomcovi alebo tretím osobám na majetku a zdraví, ak nevznikne takáto škoda v dôsledku zavinenia prenajímateľa.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie predmetu nájmu, okrem majetku nájomcu, ktorý počas trvania riadnej nájmovej zmluvy do predmetu nájmu nájomca vnesie. Poistenie prenajímateľa sa bude vzťahovať na poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu, živelné poistenie a poistenie proti krádeži.
6. Prenajímateľ súhlasí s inštaláciou zabezpečovacích systémov a dátových rozvodov v predmete nájmu.
7. Prenajímateľ zodpovedá za vady spôsobené s využívaním verejného priestranstva pred vstupom do prevádzky.

## VI.

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predmetom podnikania nájomcu uvedenom v oprávnení nájomcu na podnikanie. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca zmeniť len na základe písomného súhlasu prenajímateľa formou dodatku k zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu, spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu, avšak tak, aby týmto spôsobom nedochádzalo k znehodnocovaniu a poškodzovaniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje sám odpratávať sneh z pozemku pod predmetom nájmu. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek umožniť odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje jeho prevádzka a poskytnúť k odvozu komunálneho odpadu súčinnosť. Nájomca sa zaväzuje prihlásiť a samostatne platiť poplatok za odvoz komunálneho odpadu obci Torysa.



3. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak bude nájomca zodpovedať za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a opravy v predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v platnom znení. Nedostatok predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa spôsobí, že nájomca je povinný odstrániť takto vykonané stavebné úpravy alebo opravy na vlastné náklady, a to do 7 dní od takéhoto oznámenia prenajímateľom. V takomto prípade nebude mať nájomca nárok na náhradu nákladov spojených s vykonanými stavebnými úpravami alebo opravami, ani s ich odstránením, pričom navyše je nájomca povinný nahradiť škodu, ktorú takýmito stavebnými úpravami alebo opravami prenajímateľovi spôsobil. Ak prenajímateľ udelí predchádzajúci písomný súhlas so stavebnými úpravami alebo opravami nájomcovi, nájomca je oprávnený tieto vykonať len v súlade s projektom písomne odsúhlaseným prenajímateľom. Nedostatok písomného súhlasu prenajímateľa s projektom znamená nesúhlas prenajímateľa so stavebnými úpravami alebo opravami. Ak budú stavebné úpravy alebo opravy vykonané nájomcom oprávnene so všetkými súhlasmi prenajímateľa, bude mať nájomca nárok na úhradu len nevyhnutne vynaložených nákladov v obvyklých cenách na základe predloženého krycieho listu alebo faktúr od dodávateľov nájomcu a odsúhlasených prenajímateľom. Ak prenajímateľ bude považovať vynaložené náklady v rozpore s účelnosťou, zmluvné strany sa dohodli, že požiadajú o ohodnotenie stavebných úprav alebo opráv nezávislú tretiu osobu, ktorá nezávisle ocení hodnotu týchto úprav alebo opráv. Náklady spojené s ocenením stavebných úprav alebo opráv v takomto prípade budú hradiť zmluvné strany pomerne. Ak ani v takomto prípade nedôjde k dohode zmluvných strán, bude ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená požiadať o rozhodnutie súd.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu od zistenia havarijnej situácie alebo havarijného stavu upovedomiť o tejto skutočnosti prenajímateľa a umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu a prístup k dôležitým zariadeniam predmetu nájmu (k rozvodu plynu, elektriny a pod.).
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov o bezpečnosti práce a o protipožiarnej ochrane predmetu nájmu v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a § 4, 5, 8 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa v každom štádiu nájmu vykonať všetky potrebné úkony a opatrenie na predchádzanie a zabránenie požiaru. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu, inak zodpovedá za škodu vzniknutú nedodržaním uvedených právnych predpisov. Revízie elektrických zariadení si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
7. V prípade vzniku škody na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje ju prenajímateľovi uhradiť. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody na súde.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časti do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený na označenie svojej prevádzky umiestniť na predmet nájmu reklamné, propagačné, svetelné alebo iné označenia a pútače označujúce jeho prevádzku len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje ich odstrániť najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
10. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca uvádzal na svojich obchodných dokumentoch a dokumentoch súvisiacich s jeho činnosťou adresu, na ktorej sa predmet nájmu nachádza.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kedykoľvek prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmovej zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré sa prenajímateľ zaväzuje podľa čl. VI bod 3 tejto zmluvy. Presný termín vstupu prenajímateľa do predmetu nájmu si zmluvné strany dohodnú ad hoc



písomne, telefonicky alebo priamo na mieste.

12. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne informovať prenajímateľa o každej dôležitej zmene údajov a skutočností na jeho strane, ktoré môžu mať vplyv na plnenie nájomnej zmluvy.
13. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po skončení nájmu bezodkladne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu, aby nájomca uviedol predmet nájmu do takéhoto stavu alebo môže tak urobiť sám na náklady nájomcu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody.

## **VII.** **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
  - b) dohodu zmluvných strán o ukončení zmluvy;
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán;
  - d) zánikom predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa môžu kedykoľvek dohodnúť na skončení nájmu. Dohoda o skončení nájmu musí byť písomná a musí byť podpísaná oboma zmluvnými stranami. Dohodou zmluvných strán sa nájom skončí dňom uvedeným v písomnej dohode ako deň skončenia nájmu. Ak takýto deň nebude v písomnej dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni uvedenom v písomnej dohode ako deň podpisu písomnej dohody.
3. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu. Výpoveďou nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpoveď musí byť písomná a musí byť preukázateľne doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota bude trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude druhej zmluvnej strane výpoveď doručená. Ak druhá zmluvná strana bez odôvodnenia odoprie prevziať písomnú výpoveď, bude sa považovať písomná výpoveď za doručenú a výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo prevzaté výpovede druhou zmluvnou stranou odopreté.
4. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje predmet nájmu vypratať a písomným protokolom odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení nájmu. Ak sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty, nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu a odovzdať ho v prevádzky schopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu v posledný deň výpovednej lehoty.
5. Za každý deň omeškania so splnením povinnosti vypratať a odovzdať predmet nájmu podľa bodu 4 tohto článku, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,- EUR, a to až do úplného vypratania a odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať náhradu škody spôsobenú omeškaním bez ohľadu na zaplatenú zmluvnú pokutu. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby v prípade, že predmet nájmu neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi podľa bodu 5 tohto článku, bol prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez súhlasu nájomcu a tento na náklady a nebezpečenstvo nájomcu vypratať. Vlastnícke právo nájomcu k hnutelným veciam nachádzajúcim sa v predmete nájmu sa prenajímateľ zaväzuje rešpektovať. V prípade takéhoto postupu sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť na náklady nájomcu prítomnosť notára, ktorý vykoná súpis hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Pre vznik záložného a zádržného práva prenajímateľa k týmto hnutelným veciam platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.



**VIII.**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi SR.
2. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda účinnosť po dni jej zverejnenia na webovom sídle.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy nájomca.
5. Táto zmluva sa uzatvára v písomnej forme a akékoľvek jej zmeny alebo doplnenia môžu byť vykonané iba písomne formou očíslovaných dodatkov odvolávajúcich sa na túto zmluvu schválené všetkými zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú a, na znak súhlasu s ňou, ju slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, vlastnoručne podpisujú.

V Toryse, dňa 03.11.2022

V Toryse, dňa 03.11.2022

**Prenajímateľ:**

Obec Torysa



.....  
Ing. Jozef Stedina  
starosta obce

**Nájomca:**

.....  
Daniela Saxová