

Nájom nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona Č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších noviel
medzi:

Prenajíateľom:

Sídlo: Obec Pukanec

Obecný úrad Pukanec, Námestie mieru 11, 935 05 Pukanec

Zastúpený: Ing. Jánom Rievajom - starostom obce

IČO: 00307416

DIČ: 2021022916

Bankové spojenie: 0221610750/0900 SLSP Levice

IBAN : SK 3309000000000221610750

a

Nájomcom: Denisa Papajpvá

Sídlo: Voznica 92, 966 81 Žarnovica

IČO: 51440784

DIČ: 1123838782

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory obchodnej prevádzkovej jednotky parc. číslo 345 o výmere 22,7 m², na ulici Štiavnická cesta 1 v obci Pukanec na priestory sa nachádzajú na prvom poschodí a pozaostávajú z dvoch miestností.
2. Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať vyššie uvedené nebytové priestory do nájmu nájomcovi v zmysle § 3 ods. 2 zák. Č. 116/90 Zb. v platnom znení.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom: *Prevádzky kozmetického salónu.*
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory v rozsahu a za podmienok určených v tejto zmluve výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na čas určitý , s účinnosťou od: 01.02.2023 do 31.01.2028

Čl. V. Výpovedná lehota

1. Vypovedať zmluvu môže ktorákoľvek zo zmluvných strán s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

2. Ku skončeniu nájmu môže dôjsť písomnou dohodou k určitému dňu so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v týchto prípadoch:
 - a) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - b) ak nájomca neplatí za služby spojené s nájmom (náklady na elektrickú energiu, v súlade s osobitnou dohodou k nájomnej zmluve),
 - c) ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - d) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca vykoná stavebné úpravy nebytového priestoru bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) ak nájomca neumožní vstup do prevádzkovej jednotky pracovníkom prenajímateľa za účelom kontroly HIM a DHIM a kontroly elektromeru a vodomeru. Ukončenie zmluvy nadobudne platnosť dňom doručenia.

Čl. VI. Nájomné

1. Výška nájomného je mesačne *18,91 EUR nájom a 50 EUR preddavky*. Nájomné sa uhrádza mesačne vždy najneskôr do 29- teho dňa v mesiaci za príslušný kalendárny mesiac.
2. Nájomca je povinný nájomné zaplatiť na určený účet prenajímateľa v deň splatnosti nájomného.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje stanovenú výšku nájomného prispôsobiť zodpovedajúcim spôsobom inflačným vplyvom, rekonštrukciám a modernizáciou väčšieho rozsahu písomnou dohodou k tejto zmluve.
4. Nájomca zároveň po podpise zmluvy je povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačného nájomného t.j. 56,73 € do 15 dní po podpise nájomnej zmluvy.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 promile dĺžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm.d/ Občianskeho zákonníka.

VII. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Náklady na odvoz tuhého komunálneho odpadu, výkony spojov, miestne poplatky a dane z pozemkov a zo stavieb ako aj i všetky poplatky súvisiace s prevádzkovaním povolenej obchodnej činnosti je povinný nájomca hradiť z vlastných prostriedkov priamo príslušným subjektom. Tieto náklady rovnako nie sú zahrnuté v stanovenom nájmomnom.

2. Náklady na spotrebovanú elektrickú energiu, na kúrenie, zemný plyn, vodné a stočné sa nájomca zaväzuje hradiť z vlastných prostriedkov nad rámec stanoveného nájomného prenajímateľovi

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný platiť nájomné v dohodnutej výške a včas.
2. Nájomca je povinný umožniť pracovníkom prenajímateľa kontrolu zaistenia riadnej ochrany majetku a umožniť vstup pracovníkom prenajímateľa do nebytových priestorov za účelom inventarizácie vnútorného vybavenia. Nájomca nesmie odstraňovať inventarizačné čísla.
3. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nemôže nájomca zmeniť účel užívania nebytových priestorov.
4. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním nebytových
6. priestorov, bežnú údržbu (maľovka, bežné opravy). Je povinný odstraňovať a hradiť škody, ktoré spôsobil sám, príp. osoby, ktoré sú neho v pracovnom alebo obchodnom pomere, vrátane dodávateľov, zákazníkov i prípad vlámania do objektu.
7. V plnom rozsahu nájomca zodpovedá za proti požiaru ochranu a bezpečnosť prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
8. Nájomca sa tiež zaväzuje dodržiavať zásady požiarnej bezpečnosti pri činnostiach s nebezpečím vzniku požiaru alebo v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru:
 - a) nevyhnutná manipulácia s otvoreným ohňom na miestach s možnosťou vzniku požiaru,
 - b) lepenie strešných krytín, horľavých podlahovín a obkladov stien pomocou ohňa alebo horľavých lepidiel,
 - c) zváranie a rezanie elektrickým oblúkom alebo plameňom na miestach s možnosťou vzniku požiaru,
 - d) spaľovanie horľavých látok a odpadov.
9. Počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov pri používaní tepelných, elektrických, plynových a iných spotrebičov, pri skladovaní a používaní horľavých alebo požiarne nebezpečných látok a pri manipulácii s otvoreným ohňom.

10. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory udržiavať v riadnom užívania schopnom stave. Úpravy dohodnuté pri uzavretí zmluvy vykoná nájomca na vlastné náklady. V prípade zrušenia nájomnej zmluvy nebude požadovať od prenajímateľa úhradu vynaložených nákladov.
11. Povinnosťou nájomcu je starať sa o to, aby na prenajatom objekte a vnútornom vybavení nevznikla škoda. Je povinný dať ich poistiť proti poškodeniu alebo znehodnoteniu (sklá), inak zodpovedá za škodu.
12. Nájomca označí prevádzku svojim menom, druhom činnosti a časom predaja.
13. Nevyhnutné opravy (rekonštrukcie, modernizácie) väčšieho rozsahu si bude zabezpečovať a vykonávať nájomca s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, Náklady spojené s týmto budú zohľadnené v nájomnom len v rozsahu dohodnutom s prenajímateľom.
14. Nájomca sa zaväzuje, že bude zabezpečovať a vykonávať pravidelné revízie elektroinštalácie, plynových zariadení, bleskozvodov a následne odstraňovať zistené závady, zabezpečovať a vykonávať kontroly a udržiavanie stavu technických zariadení a to: tlakových, zdvíhacích, elektrických a plynových, ktoré sa nachádzajú v prevádzke.
15. Bežné opravy DHIM a HIM z hľadiska prevádzkových a bezpečnostných a hygienických predpisov hradí nájomca. Likvidáciu starého a poškodeného zariadenia nájomca vykoná spolu s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu. Chýbajúci hmotný investičný majetok nachádzajúci sa pri prevzatí nebytových priestorov, sa zaväzuje nájomca nahradiť v nadobúdacej hodnote.
16. V prípade užívania spoločných priestorov s iným nájomcom v rámci jednej obchodnej prevádzkovej jednotky je nájomca povinný užívať tieto priestory tak, aby jeho činnosťou nebolo narušené podnikanie nájomcu, s ktorým zdieľa spoločné priestory.
17. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v prenajatých priestoroch vyvíjať činnosti, ktoré by viedli k vážnemu poškodeniu budovy (statika budovy ...).
18. Nájomca je povinný, hlavne v zimnom období udržiavať prenajaté priestory, ich prístupové cesty a chodníky v takom stave, aby neohrozili zdravie, prípadne nespôsobili škodu osobám v pracovnom alebo obdobnom pomere vrátane dodávateľov, zákazníkov a pod.

IX. Skončenie nájmu

1. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2. Po skončení nájmu je nájomca povinný inventúrne odovzdať prenajímateľovi predmet tejto zmluvy. V prípade, že vrátenie nebolo vykonané presne v poriadku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi náhradu škody najmenej vo výške zmluvne dohodnutej úhrady za nájom do doby až budú priestory vyprázdnené.
3. Ak nájomca neumožní vstup do objektu za účelom odovzdania prevádzky po zrušení zmluvy je prenajímateľ oprávnený vniknúť do objektu, uložiť veci nájomcu a zabezpečiť objekt, s čím nájomca súhlasí.

X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky len písomne.
2. V prípade, že by niektoré z ustanovení tejto zmluvy boli neplatné je neplatná zmluva iba v tejto časti. Neplatné ustanovenia bude nutné doplniť s ohľadom na celkovú formu zmluvy. Doplnenie musí splniť ten zmysel, aby bol dosiahnutý požadovaný účel zmluvy.
3. Rovnaké požiadavky platia aj pre prípad, ak v dobe platnosti zmluvy sa objaví zrejmi nedostatok. V každom prípade nesmie byť narušená právna účinnosť ostatných ustanovení zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a proti jej obsahu nemajú žiadne námietky a výhrady a na znak svojho súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Osoby, ktoré zmluvu podpisujú vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a vyhlasujú, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu.
7. Táto zmluva bola uzavretá na základe schválenia zámeru číslo 2022/16/OZ/ nájom dňa 16.01.2023 uznesením číslo 3/2023.

V Pukanci , dňa: 31.01.2023



Prenajímateľ:
/

Nájomca:
/