

156/2023

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v súlade s ust. Zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov.**

**Článok I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

Obec Sučany

Sídlo: Námestie SNP 31, 038 52 Sučany
Zastúpenie:
IČO: 00316938
DIČ: 2020595016
Číslo účtu: 0351556027/0900
Tel: +421 434241010
Fax.: +421 434241025
E-mail: starosta@sucany.sk
Http:// www.sucany.sk

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca:

Adresa:

Kaderníctvo a holičstvo
Mgr. CALIKOVÁ
Stará Hradská 18
038 02 SUČANY
IČO: 34071346

IČO:

DIČ:

Číslo účtu:

Tel:

Fax.:

E-mail: calikovci@gmail.com

(ďalej len nájomca)

**Článok II.
Predmet a účel nájmu**

2.1. Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľnosti zapísanej na LV č.1881, vedenom Okresným úradom Martin: Stavba súpisné číslo 552, druh stavby: Administratívna budova, popis stavby: Administr. budova, postavená na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo 622 (ďalej len „Nehuteľnosť“).

2.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nasledovný nebytový priestor nachádzajúci sa v Nehuteľnosti:

- nebytový priestor 2: hala I o výmere m², hala II o výmere WC o výmere 1,31m² (spolu 52,99m²)
- popis: splachovacie WC, kuchynská linka, koberce, plastové okná, vykurovanie elektrické, centrálna regulácia v každej miestnosti, prietokový ohrev vody v kuchynke, podhľady kazetové
ďalej len „Predmet nájmu“.

2.3. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať za účelom prevádzkovania kaderníctva. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na uvedený účel.

2.4. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom Predmetu nájmu riadne oboznámený, a že je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu.

2.5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu minimálne 55 hodín/mesiac.

Článok III. Doba nájmu a jeho skončenie

- 3.1.** Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú. Začiatok doby nájmu je od doručenia oznámenia prenajímateľa nájomcovi o:
- a) schválení prenájmu, ktorý je predmetom tejto zmluvy, obecným zastupiteľstvom v Sučanoch a
 - b) uvoľnení prenajatého priestoru.
- Oznámenie je prenajímateľ oprávnený doručiť nájomcovi do 31.12.2023. V prípade nedoručenia oznámenia do tejto lehoty stráca táto zmluva účinnosť.
- 3.2.** Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu zo strany prenajímateľa
 - c) odstúpením zo strany nájomcu s úhradou odstupného vo výške sumy nájmu odo dňa skončenia nájmu do uplynutia dvoch rokov odo dňa začatia nájmu
 - d) odstúpením zo strany prenajímateľa v prípade podstatného porušenia povinností v zmysle zmluvy ako napr :
 1. omeškanie nájomcu s úhradou platieb podľa zmluvy o viac ako 30 dní
 2. porušenia povinnosti nájomcu podľa bodu 2.5.
- 3.3.** Zmluvné strany si dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3.4.** Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu.
- 3.5.** V prípade ukončenia doby nájmu v lehote pred uplynutím dvoch rokov odo dňa začatia nájmu z dôvodov na strane nájomcu, je nájomca do 14 dní odo dňa ukončenia nájmu, povinný uhradiť prenajímateľovi sumu vypočítanú ako suma nájmu odo dňa skončenia nájmu do uplynutia dvoch rokov odo dňa začatia nájmu.
- 3.6.** Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu v bode 2.5. si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške sumy nájmu odo dňa porušenia povinnosti podľa bodu 2.5. do uplynutia dvoch rokov odo dňa začatia nájmu.

Článok IV. Nájomné a jeho splatnosť

- 4.1.** Nájomné bolo zmluvnými stranami stanovené vo výške 38,- Eur / m² / rok, tj. 2.013,62 Eur / rok, t.j. 167,80 Eur / mesiac.
- 4.2.** Prenajímateľ poskytuje nájomcovi nasledovné služby spojené s nájmom:
- vodné a stočné, odvoz smetí, ktorých cena je zahrnutá v nájomnom
 - elektrickú energiu, ktorej cena sa uhrádza v zmysle bodu 4.4.
- 4.3.** Nájomné a platby za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca hradiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č.SK490900000000351556027 pod VS 50466411 a ŠS bude daný mesiac/rok platby.
- 4.4.** Elektrická energia sa uhrádza zálohovo mesačne v sume 153,00€/mesačne. Skutočná spotreba elektrickej energie za rok bude vyúčtovaná po dodaní ročného vyúčtovania spotreby na odberné miesto č. 4600285179. Nájomné, preddavkové platby za energie a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné do 20. dňa mesiaca, na ktorý sa nájomné, preddavkové platby za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu platia.
- 4.5.** Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote 15 (pätnásť) dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok

.nájomcovi.

4.6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb alebo v prípade zvýšenia miery inflácie podľa štatistického úradu, a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Nájomca je povinný zložiť do 15 dní od uzatvorenia zmluvy na účet prenajímateľa č. SK4909000000000351556027 pod VS 50466411 a ŠS bude rok platby.

4.7. Zábezpeku vo výške 1.006,8 €, t.j. 6 mesačných nájmov. Po uplynutí 6 mesiacov nájmu bude vyššie uvedená finančná zábezpeka znížená na výšku 3 mesačných splátok nájomného.

4.8. Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad plnení spojených s užívaním predmetu nájmu a nepoškodzovania užívaného predmetu nájmu. V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň (a to aj po skončení nájmu), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa.

4.9. V prípade, že výška zábezpeky počas trvania nájmu klesne pod sumu uvedenú v bode 4.7. tohto článku z dôvodu jej použitia prenajímateľom v súlade s bodom 4.8. tohto článku, je nájomca túto povinný doplniť na základe písomnej výzvy prenajímateľa do výšky uvedenej v bode 4.7. tohto článku a to v lehote 15 (pätnásť) dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.

4.10. Po ukončení nájmu predmetu nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nepotrebovanú časť a to v lehote 10 (desiatich) pracovných dní od posledného vyúčtovania zálohových platieb, nie však skôr ako budú odstránené všetky škody na predmete nájmu.

4.11. Ustanovenia bodov 4.7. až 4.12. tohto článku zostávajú účinné aj po uplynutí doby nájmu.

4.12. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne len na dohodnutý účel, pričom je povinný dodržiavať podmienky a pravidlá Prenajímateľa o užívaní Predmetu nájmu, s ktorými bol oboznámený.

5.2. Nájomca nie je oprávnený vykonať úpravy Predmetu nájmu.

5.3. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu prenechať do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.

5.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne nahlasovať prenajímateľovi potrebu údržby a opráv a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škody týmto vzniknuté.

5.5. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.

5.6. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný Predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v riadnom stave nepoškodený s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas doby nájmu.

5.7. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu 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 a taktiež povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov. Nájomca je taktiež povinný dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, ako aj vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho činnosti.

5.8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny

týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy, štatutárnych zástupcov a pod.

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

5.10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu Predmetu nájmu.

5.11. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné úrazy spôsobené v Predmete nájmu v dobe nájmu. Za bezpečnosť a zdravie osôb, ktorým umožnil Nájomca užívanie Predmetu nájmu zodpovedá Nájomca.

5.12. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu za účelom predchádzania škodám najmä v prípade živelných pohromy, pričom o vstupe bezodkladne informuje nájomcu.

5.13. Nájomca sa zaväzuje najmä:

- a) predmet prenájmu užívať tak, aby nedochádzalo k jeho poškodeniu ani nadmernému opotrebeniu;
- b) v prípade, ak hrozí na predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete nájmu spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov,
- c) bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o vzniku škody alebo o hrozbe vzniku škody na predmete nájmu
- d) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu;
- e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať;
- f) nevykonávať žiadne stavebné úpravy ani zmeny v a na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, vrátane vrtania dier alebo otvorov do obkladov alebo podlahy, ani zmeny v predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa nemá nájomca právo na úhradu nákladov súvisiacich so stavebnou úpravou alebo zmenou v predmete nájmu a ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu;
- g) nepoškodzovať zariadenie predmetu nájmu a súčasne so starostlivosťou riadneho hospodára opatrovať;

5.14. Nájomca berie na vedomie, že

- a) zodpovedá za škodu porušením svojich zákonných povinností a zmluvných povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy;
- b) zodpovedá aj za škodu spôsobenú tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu.

5.15. Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu pred uzatvorením tejto zmluvy umožnil prehliadku predmetu nájmu, pričom nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia.

6.1. V otázkach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy účastníkov spravujú ustanoveniami Zák. č. 116/90Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími súvisiacimi platnými právnymi predpismi.

6.2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou formou.

6.3. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdržala dve vyhotovenia zmluvy.

6.4. 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.

6.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpisania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zverejnený v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Sučanoch dňa

V Sučanoch dňa 28.8.2023

za prenajímateľa:

Meno a priezvisko:

Funkcia:

Podpis:

za nájomcu:

Meno a priezvisko:

Olga Čapíková

Podpis:

.....