

N á j o m n á z m l u v a

15/2023

uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
zmien a doplnení

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Pruské, Obecný úrad Pruské
so sídlom: 018 52 Pruské 1
zastúpená: MUDr. Viliamom Cíbikom, PhD. – starostom obce
bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Ilava
Bankové spojenie: IBAN: SK45 0200 0000 0000 2092 7372
IČO: 00317721
DIČ: 2020610966
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Michaela Janíková**
so sídlom: 018 55 Tuchyňa 124
IČO: 55 458 521
DIČ: 1129015525
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Polyfunkčnej budovy súpisné číslo 293, zapísanej na LV č. 1159 v KN Pruské, na Správe katastra Ilava.
2. Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1, špecifikovaných v Čl. II tejto zmluvy.
3. Nájomca je živnostník.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor budovy súp. č. 293 v rozsahu podľa priloženej situácie, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy, za účelom: inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je **36,60 m²**.
Prevádzkový priestor: **12,00 m²**
Spoločné priestory: pomerná časť (vchod, hala, WC, chodba a pod.) **24,60 m²**

Čl. III

Doba nájmu

Prenajímateľ a nájomca nebytových priestorov sa dojednávajú na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 1 mesiac, počíta sa od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenájomcovi nájomné za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru /ďalej len služby/.
2. Zmluvné strany sa dohodli **na nájomnom vo výške 648,00 € na rok** (slovom: Šesťstoštyridsaťosem eur). **Mesačná výška nájomného je 54,00 €** (slovom: Päťdesiatštyri eur **s účinnosťou od 03.10.2023.**

3. **Za služby platí nájomca ročne preddavok vo výške 1452,00 €** (slovom: Jedentisícštyristopäťdesiatdva eur). **Mesačná výška preddavku s účinnosťou od 03.10.2023 je 121,00 €** (slovom: Jednostodvadsaťjeden eur). V tejto cene sú zahrnuté preddavky na služby spojených s nájmom ako:
- *dodávku el. energie*
 - *dodávku vody*
 - *vývoz žumpy*
 - *odvoz smetí*
 - *dodávka tepla*
 - *upratovanie spoločných priestorov*
 - *požiarna ochrana spoločných priestorov*
 - *réžia 10%*
4. Nájomné spolu s preddavkami za služby platí nájomca mesačne výlučne na účet prenajímateľa, a to bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na služby vo výške a lehote uvedenej v odseku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
6. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený, pričom nájomné sa zaokrúhli na celé EUR nahor.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných nájomných platieb aj v prípade, ak o tom rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Pruskom.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne - právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
9. Prenajímateľ upraví cenu za nájom a služby spojené s nájmom v prípade zmeny počtu nájomníkov podieľajúcich sa na užívaní spoločných priestorov, podľa skutočného stavu za príslušné vyúčtovacie obdobie.
10. Nájomca s úpravou ceny za nájom a služby spojené s nájmom podľa ods. 9. tohto Čl. výslovne súhlasí.
11. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy a zabezpečovať riadne plnenie služieb.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa. Ak je nájomca povinný na príkaz orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné nepodstatné zmeny, v takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na vlastné náklady drobné vnútorné opravy.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania inému.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť prenajaté priestory, okrem spoločných priestorov, za zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou

- v prenajatom nebytovom priestore. Nájomca preukáže prenajímateľovi kópiu poisťnej zmluvy bez zbytočného odkladu po jej uzavretí, najneskôr ku dňu podpisu tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane a vykonávacích vyhlášok zabezpečí nájomca na vlastné náklady, okrem spoločných priestorov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v zmysle príslušných právnych predpisov, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle príslušných právnych predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
 6. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok nájomcom prenajímateľovi.
 7. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov, okrem spoločných priestorov.
 8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vznik takej škody na predmete nájmu, ktorá znemožňuje jej riadne užívanie. Ak by na predmete nájmu vznikli škody alebo poškodenia v dôsledku nevykonania opráv, ktoré by mal vykonať prenajímateľ a nájomca potrebu týchto opráv prenajímateľovi včas nenahlásil, zodpovedá za tieto škody a poškodenia nájomca.
 9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých nehnuteľností za účelom vykonávania opráv a rekonštrukcii spoločných častí objektu a rozvodov vnútorných sietí a umožniť vykonanie kontroly stavu vybavenia a využívania predmetu nájmu.
 10. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a ich bežnú údržbu znáša výlučne nájomca.
 11. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
 12. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby a preddavky na ne.
 13. Nájomca má nárok umiestniť si označenie prevádzky na priečelí budovy spravidla v mieste vstupu do prevádzkových priestorov, len po schválení prenajímateľom a po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) jednostranným odstúpením ktorejkoľvek zo zmluvných strán od zmluvy aj bez uvedenia dôvodu.
2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 5 dní od písomného upozornenia po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
 - a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca,
 - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad,
 - c) nájomca neuhradí v plnej výške nájom a zálohové platby za služby spojené s nájomom za obdobie viac ako dva mesiace odo dňa splatnosti.
3. Zmluvné strany sú oprávnené nájomnú zmluvu podľa ods. 1 písm. b) tohto Čl. vypovedať písomne s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.

4. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne zaťažovaný.
5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na povolené stavebné úpravy a opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Táto zmluva môže byť menená a doplňovaná očíslovanými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých 2 x obdrží nájomca a 2x prenajímateľ.
4. Zmluva bola účastníkmi prečítaná, schválená a na znak toho, že obsahuje skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.
5. Zmluva je platná dňom jej podpísania a účinná je nasledujúci deň po jej zverejnení.

V Pruskom, 03.10.2023

V Pruskom, 03.10.2023

Prenajímateľ:

Nájomca: