

Zmluva o nájme nebytových priestorov

/ďalej len „Zmluva“/

uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ust. § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Šelpice, so sídlom Hlavná 195/73, 919 09 Šelpice

zast. Mgr. Vladimír Lutišan, starosta obce

IČO: 00682225

DIČ: 2021147711

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Trnava

Číslo účtu: SK19 5600 0000 0010 7615 8001

/ďalej v texte ako „Prenajímateľ“/

Nájomca:

Miroslava Bínovská

Ulica Williama Schifferra 8979/28A, 917 08 Trnava

IČO: 34945890

DIČ: 1035944896

/ďalej v texte ako „Nájomca“/

v nasledovnom znení:

článok II Predmet a účel nájmu

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – Stavby označenej ako kultúrny dom, súpisné číslo 195 postavený na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape ako parc. č. 114/2 o výmere 846 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na Liste vlastníctva č. 700 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor pre Okres: Trnava, Obec: Šelpice, Katastrálne územie: Šelpice v celosti.

2/ Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa za javiskom sály kultúrneho domu, 1. poschodie odzadu so samostatným prístupom a to: 16,50 m² podnikateľské priestory, 2,70 m² sociálne zariadenie a 3,40 m² chodba, ktoré nebytové priestory sú

špecifikované na výkrese o pôdoryse prenajatých priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 k tejto Zmluve.

3/ Nájomca sa zaväzuje vyššie popísané nebytové priestory využívať výlučne na prevádzkovanie kaderníctva, na ktorú činnosť má Nájomca vydané živnostenské oprávnenie.

Článok III **Nájomné**

1/ Nájomné určené v súlade s Dodatkom č. 1/2011 k VZN č. 6/2008 o nájme nebytových priestorov zo dňa 19.02.2008 predstavuje sumy

16,50 m ² x € 34,26	= € 565,29	podnikateľské priestory
2,70 m ² x € 15,13	= € 40,85	soc. zariadenie
3,40 m ² x € 15,13	= € 51,44	chodba

Po úprave o percentá medziročne oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom za rok:

2020	1,9 %
2021	3,2 %
2022	12,8 %

spolu = 17,9 %

predstavuje nájomné nasledovné sumy:

16,50 m ² x € 34,26 + 17,90 %	= € 666,47	podnikateľské priestory
2,70 m ² x € 15,13 + 17,90 %	= € 48,16	soc. zariadenie
3,40 m ² x € 15,13 + 17,90 %	= € 60,65	chodba

Výpočet ročného nájomného:	€ 775,29	
Mesačné nájomné:		€ 64,60
Záloha za spotrebovanú vodu, el. energiu a plyn mesačne:		€ 60,-.

K dohodnutému mesačnému nájomnému € 64,60 budú mesačne zálohovo fakturované platby za spotrebovanú vodu, el. energiu a plyn v sume € 60,-.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške € 64,60 mesačne a k dohodnutému mesačnému nájomnému sa zaväzuje Nájomca platiť Prenajímateľovi mesačne sumu € 60,- za spotrebovanú vodu, elektrickú energiu a plyn.

3/ Platby nájomného bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa číslo SK19 5600 0000 0010 7615 8001, vedený v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Trnava alebo v hotovosti do pokladne obce.

Nájomné bude Nájomca uhrádzať v mesačných splátkach vo výške € 64,60 a mesačne bude uhrádzať zálohy za vodu, el. energiu a plyn v sume € 60,-, ktoré energie budú fakturované zálohovo mesačne jednou faktúrou.

4/ Nájomné sa môže zvýšiť alebo znížiť aktualizovaním VZN týkajúceho sa ceny prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve obce. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť dodatok k tejto Zmluve s Prenajímateľom ohľadom výšky nájmu po oznámení aktualizácie VZN Prenajímateľom.

5/ Zmluvné strany dohodli splatnosť faktúry 15 dní.

Článok IV

Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú počnúc dňom 01.11.2023.

2/ Ak Nájomca užíva prenajaté priestory aj po skončení nájmu a Prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa Zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.

Článok V

Skončenie nájmu

Nájom sa skončí:

a/ dohodou zmluvných strán

b/ výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvné strany dohodli výpovednú dobu 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

c/ odstúpením od zmluvy Prenajímateľom, ak Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za poskytované služby. Nájom zaniká dňom písomného doručenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi.

Článok VI

Podmienky upravujúce poskytovanie služieb spojených s prenájomom priestorov

1/ Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi počas celej doby trvania nájmu služby spojené s prenajatými nebytovými priestormi: dodávku elektrickej energie, dodávku vody a stočné, dodávku plynu.

2/ Zmluvné strany sa dohodli na výške a spôsobe úhrad za tieto služby nasledovne:

a/ odber vody a stočné bude Prenajímateľ fakturovať Nájomcovi mesačne vopred.

Ročné zúčtovanie sa vykoná podľa stavu na podružných meračoch k poslednému dňu kalendárneho roka, v cene za m³ vody a splaškov fakturovanej dodávateľom.

b/ odber elektrickej energie bude Prenajímateľ fakturovať Nájomcovi mesačne zálohovo, v cene za kWh fakturovanej dodávateľom.

Ročné zúčtovanie sa vykoná podľa skutočne nameraného stavu na podružnom merači, v cene fakturovanej dodávateľom.

c/ odber plynu bude Prenajímateľ fakturovať Nájomcovi mesačne zálohovo, v cene za m³ fakturovanej dodávateľom.

Ročné zúčtovanie sa vykoná podľa skutočne nameraného stavu na podružnom merači v cene fakturovanej dodávateľom.

d/ odvoz komunálneho odpadu bude Prenajímateľ fakturovať Nájomcovi ročne v zmysle právoplatného VZN č. 4/2015 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady v obci Šelpice.

3/ Platby za služby spojené s prenájomom priestorov uvedených pod bodom 2/ tohto článku bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet SK19 5600 0000 0010 7615 8001, vedený v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Trnava.

Článok VII

Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

1/ Prenajímateľ fyzicky odovzdá a Nájomca prevezme nebytové priestory na základe osobného preberacieho konania, ktoré sa uskutoční do 5 dní odo dňa podpísania Zmluvy, o čom zmluvné strany spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a príslušenstva do užívania.

2/ Poistenie objektu proti živelným pohromám zabezpečí Prenajímateľ.

3/ Prenajímateľ bude zabezpečovať revízie vykurovacieho systému a revíziu ObP a PO, pričom Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi realizáciu týchto prác umožniť a to najmä vstupom Prenajímateľa do prenajatých nebytových priestorov.

Prenajímateľ je oprávnený fakturovať nájomcovi časť nákladov súvisiacich so zabezpečením revízií v predmete nájmu.

4/ Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi vstup do prenajatých nebytových priestorov a taktiež dovoz vecí, ktoré sú potrebné na prevádzkovanie kaderníctva.

5/ Nájomca vyhlasuje, že nebytové priestory sú v stave spôsobilom na riadne užívanie a technický stav ku dňu účinnosti Nájomnej zmluvy je spísaný v Protokole o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a príslušenstva do užívania, pričom protokol je neoddeliteľnou Prílohou č. 2 tejto Zmluvy.

6/ Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len pre účel, ktorý je dohodnutý v článku II bod 3/ tejto Zmluvy.

Nájomca zodpovedá za prenajaté priestory a je povinný udržiavať ich v stave, v akom ich prevzal, chrániť ich pred poškodením a zničením a pri svojej činnosti je povinný zabezpečovať plnenie a dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov.

Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7/ Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu.

8/ Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce rámec bežnej údržby môže Nájomca vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a to v súlade so stavebným zákonom.

9/ Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v prípade súhlasu Prenajímateľa môže Nájomca dať predmet nájmu do podnájmu iba za podmienok určených Prenajímateľom.

10/ Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv a údržby, ktorých odstránenie je nevyhnutné pre zamedzenie vzniku škôd, umožniť vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Náklady na drobné opravy a údržbu do výšky € 200,- znáša Nájomca.

Pokiaľ by tieto drobné opravy a údržba predstavovali náklady vyššie ako € 200,- je Nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť Prenajímateľovi a vykonať ich len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa.

11/ Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania odpočtu a kontroly podružných meračov médií, na základe ktorých sú mu fakturované poskytované služby súvisiace s účelom využitia predmetu nájmu podľa článku VI bod 2/ písm. a/, b/, c/ tejto Zmluvy.

12/ Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné predpisy a predpisy PO.

13/ Nájomca zodpovedá za dodržiavanie hygienických predpisov a za udržiavanie čistoty v predmete nájmu.

14/ Nájomca je oprávnený zariadiť si nebytový priestor svojim mobilným nábytkom, doplnkami a technickými zariadeniami potrebnými pre výkon svojej činnosti uvedený v článku II bod 3/ tejto Zmluvy.

Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vnesených hnutelných vecí Nájomcom do predmetu nájmu.

15/ Náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, bežnou údržbou, vrátane upratovania znáša výhradne Nájomca zo svojho.

16/ V prípade, ak prenajatý priestor je prístupný tretím osobám, prípadne verejnosti, Nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb v zmysle všeobecne platných právnych predpisov.

Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady vybaviť prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci zodpovedajúcim charakteru prevádzanej činnosti.

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zásady bezpečného správania sa v predmete nájmu, ako i v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od ostatných osôb odborne a zdravotne spôsobilých, vykonávajúcich v prospech Nájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch, ako aj od osôb, ktorým Nájomca poskytuje svoje služby v rozsahu živnostenského oprávnenia.

17/ Nájomca je oprávnený umiestniť reklamu /s výnimkou označenia prevádzky/ v predmete nájmu alebo v iných priestoroch Prenajímateľa len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.

18/ Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu úpravy len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.

19/ Nájomca protokolárnym prevzatím predmetu nájmu preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu a je zodpovedný za škody vzniknuté na vnesenom hnutelnom majetku bez ohľadu na vlastníctvo k týmto veciam.

20/ Prenajímateľ má právo vypratať predmet nájmu v prípade, že po skončení nájmu Nájomca tento nevyprace, pričom Prenajímateľ má právo na úhradu takéhoto vypratávania voči Nájomcovi. Pre splnenie povinnosti odovzdania predmetu nájmu nepostačuje odstrániť z predmetu nájmu veci Nájomcu, resp. tretích osôb, ale vypratanie v sebe zahŕňa aj odovzdanie predmetu nájmu Prenajímateľovi tak, aby k predmetu nájmu mal voľný prístup a mohol s predmetom nájmu ďalej nakladať.

Nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi protokolárne.

21/ Prenajímateľ má právo kontroly plnenia jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy a Nájomca je povinný túto kontrolu Prenajímateľovi umožniť.

Nájomca sa zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi od predmetu nájmu jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré kľúče Prenajímateľ uschová a zaväzuje sa tieto použiť len v prípade havárie, porúch rôzneho druhu, napr. poruchy potrubia, prívodu elektrickej energie, kúrenia a pod., prípadne na požiadanie Nájomcu. Prenajímateľ má právo na okamžitý vstup do predmetu nájmu a Nájomca je povinný ho strpieť.

článok VIII

Záverečné ustanovenia

1/ Táto Zmluva a všetky jej prílohy predstavuje jediné a úplné dojednanie týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy medzi zmluvnými stranami a nahrádza predchádzajúce ústne a písomné dojednania zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy.

2/ Okolnosti, ktoré nastanú počas doby nájmu a nerieši ich táto Zmluva, môžu sa riešiť dodatkom k Zmluve a jeho návrh môže písomne podať každá zo zmluvných strán.

3/ Akékoľvek spory, rozpory alebo nároky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou účastníkov zmluvy v dobrej viere a s dobrým úmyslom; v prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú, budú tieto spory riešené podľa príslušných ustanoví Občianskeho súdneho poriadku.

4/ V prípade zmeny predpisov týkajúcich sa výšky nájomného, alebo spôsobu jeho určenia, vyhradzuje si Prenajímateľ právo na zmeny článku III tejto Zmluvy.

5/ V prípade, ak by sa niektoré súčasné alebo budúce ustanovenia tejto Zmluvy stali v budúcnosti buď úplne alebo čiastočne neplatnými, platnosť ostatných ustanovení Zmluvy ostáva nedotknutá.

6/ Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že ku dňu účinnosti tejto Zmluvy sú všetky skutočnosti uvedené v znení Zmluvy a všetkých jej príloh úplné a pravdivé.

7/ Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých každé má právnu silu originálu a každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie Zmluvy.

8/ Zmluvné strany vyhlasujú, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto ustanovenia vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, nemajú voči nim žiadne námietky a na dôkaz svojho súhlasu pripájajú svoje podpisy.

9/ Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Prenajímateľ:

V Šelpiciach, dňa 31. 10. 2023

Obec Šelpice
[Redacted signature area]

zast. Mgr. Vladimír Lutišan
starosta obce



Nájomca:

V Šelpiciach, dňa 31. 10. 2023

[Redacted signature area]

Miroslava Bíňovská

