

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3/599/2024

uzavretá podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“), medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Žihárec**
IČO: 00306347
so sídlom: 925 83 Žihárec s. č. 599
v zastúpení: Peter Jónás – starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK61 5600 0000 0038 4849 3002

(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušných gramatických obmenách)

Nájomca: **Priska Polgárová SALÓN Piroska**
IČO: 46 664 718
trvalým pobytom 925 82 Tešedíkovo 610
štátny občan Slovenskej republiky

(ďalej len „nájomca“ v príslušných gramatických obmenách)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemok reg. „C“ KN, parcelné číslo 1120/18, druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 421 m², vedený pre katastrálne územie Žihárec na LV číslo 1 a na ňom priľahlej stavby so súpisným číslom 599, polyfunkčný objekt, vedenej pre katastrálne územie Žihárec na LV číslo 2461, Okresným úradom Šaľa, katastrálny odbor.
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v obci Žihárec nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch - stavbe na parcele č. 1120/18 so súpisným číslom 599. Nájom pozostáva z prenájmu priestorov: miestnosti č.5 o výmere 31,07 m² a miestnosti č. 6 o výmere 9,8 m² pričom prenajatá plocha priestorov činí spolu 40,87 m².
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania za účelom poskytovania služieb – kaderníctvo a solárium, za čo sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné.

Článok II.

Nájomné

1. Cena nájmu za prenájom nebytových priestorov za účelom poskytovania služieb – kaderníctvo a solárium nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch - stavbe na parcele č. 1120/18 so súpisným číslom 599 predstavuje podľa uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Žihárec č. 162/9/2023 zo dňa 30.11.2023, ktorým boli schválené Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Žihárec a s majetkom štátu, ktorý užíva obec sumu 48,- €/m²/ročne, čo pri 40,87 m² činí **1 961,76 €/ročne**. Nájomca sa zaväzuje **nájomné uhrádzať v mesačných intervaloch** vo výške **163,48 €** na číslo účtu prenajímateľa. Variabilný symbol nájomcu, ktorý je povinný uhrádzať pri každej platbe, je VS faktúry.

2. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada prevádzkových nákladov. Nájomca sa zaväzuje, že úhradu prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov vykoná spätne - štvrt'ročne, vždy do 15-teho dňa mesiaca nasledujúceho po uplynutí daného štvrt'roka, na základe faktúry predloženej prenajímateľom, platbou na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vzniknú užívaním nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia od 01.01. do 31.12. daného kalendárneho roka, sa vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov dodávateľmi. Vyúčtovanie skutočných nákladov bude vykonané výpočtom pomeru celkovej plochy nebytových priestorov, k plochám jednotlivých užívateľov na základe skutočnej spotreby po odčítaní štvrt'ročných záloh. Vyúčtovanie nákladov predloží prenajímateľ nájomcom, ktorí najneskôr do 15 dní uhradia vyúčtovaný rozdiel. V prípade vzniknutého preplatku sa prenajímateľ zaväzuje tento najneskôr do 30 dní od vyúčtovania vrátiť nájomcom.
3. Mesačné zálohové platby za prevádzkové náklady sú nasledovné:
- vykurovanie: 1,- €/m², čo pri 40,87 m² činí **40,87 €**
 - elektrina: **50,- €**
 - správa nebytových priestorov: 0,15 €/m², čo pri 40,87 m² činí **6,13 €**

SPOLU

97,- €/ mesačne

4. Nájomca sa zaväzuje, že všetky elektrické spotrebiče a sociálne zariadenia bude užívať v súlade so zásadami bezpečnosti a hospodárnosti. Nájomca zodpovedá za porušenie bezpečnostných predpisov. Pri poruche ich prevádzky je povinný tieto neodkladne nahlásiť prenajímateľovi.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje všetky dohodnuté služby poskytovať v súlade so zásadami bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci tak, aby prevádzka prenajatých priestorov bola nerušená. Prenajímateľ vyhlasuje, že budova, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, je poistená.
6. V prípade omeškania s platením nájomného vzniká prenajímateľovi právo na zaplatenie úrokov z omeškania, ktoré sa vypočítajú v súlade s ustanovením § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok III.

Trvanie nájmu, zánik nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom sa dojednáva na dobu určitú, do 31.12.2024, ktorá začína plynúť od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v tento deň odovzdá nájomcovi kľúče od prenajímaného priestoru ako aj prístupové zabezpečovacie kódy.
2. Nájom dohodnutý v zmysle tejto zmluvy zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu. Zmluvné strany si dohodli pre prípad výpovede dvojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho podoručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Dohoda o zániku tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme, inak je neplatná.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca má právo počas doby nájmu nerušene užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve. Zmenu spôsobu využitia predmetu nájmu môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný vykonávať bežnú prevádzkovú údržbu, prenajatý majetok chrániť pred poškodením alebo zničením.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
5. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a preberá ho v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
6. Nájomca je povinný predmet nájmu zabezpečiť plnením povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca zodpovedá za zhromažďovanie a likvidáciu odpadov, ktoré produkuje pri svojej činnosti v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok v znení neskorších predpisov a v súlade s všeobecne záväzným nariadením prenajímateľa (Obec Žihárec) č. 2/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi v znení neskorších predpisov. Za škody spôsobené nájomcom nedodržaním všeobecne platných predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
8. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto zmluvy tretím osobám.
9. Nájomca je povinný vyžiadať si písomný súhlas prenajímateľa k akýmkoľvek úpravám, resp. zmenám, ktoré by mal v úmysle realizovať na predmete nájmu. V prípade udelenia súhlasu prenajímateľa k úpravám, resp. zmenám, tieto vykoná na vlastné náklady bez možnosti refundácie vložených investícií. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovať náhradu výdavkov nim vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.
10. Nájomca musí mať ku dňu podpísania nájmovej zmluvy uhradené všetky splatné záväzky voči prenajímateľovi.

Článok V.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že v zmysle ustanovenia § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ide v prípade tejto zmluvy o povinne zverejňovanú zmluvu.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Žihárec.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Akékoľvek dodatky a zmeny tejto zmluvy sú platné len v písomnej forme, po ich konsenzuálnom odsúhlasení a podpísaní obidvoma zmluvnými stranami.

6. Zmluvné strany tejto zmluvy týmto prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú a vážnu vôľu, ktorú neprejavili v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a že si zmluvu prečítali, jej zneniu a obsahuporozumeli, čo bez výhrad potvrdzujú svojimi nižšie uvedenými vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

V Žihárci, dňa 17.01.2024

V Žihárci, dňa 17.01.2024

.....

Prenajímateľ

Obec Žihárec

v zast. Peter Jónás – starosta obce

.....

Nájomca

Piroska Polgárová