



Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2024

Prenajímateľ: Obec Slovenské Ďarmoty, 991 07 Slovenské Ďarmoty č. 99
zastúpená Mgr. Denisou Árvayovou, MBA, starostkou obce, IČO: 00319562,
DIČ: 2021173231
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Bc. Silvia Kukolíková^a
v zastúpení : Bc. Silvia Kukolíková
sídlo: Opatovská Nová Ves 115, 991 07 Opatovská Nová Ves
IČO: 45 490 040
Kontakt: 0907 818 353
(ďalej len „nájomca“)

Uzatvárajú v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

v nasledovnom rozsahu :

Čl. I. Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú priestory, nachádzajúce sa v budove Domu služieb č. I., súp. číslo: 84, ktorá je vo vlastníctve prenajímateľa, čoho dôkazom je list vlastníctva č. 204, ktorý je súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nasledovný priestor:

Nebytové priestory o výmere 31,50 m²

Prenajaté priestory: miestnosť o výmere: 31,50 m².

Prenajímateľ poskytne nájomcovi služby spojené s užívaním nebytových priestorov:

- používanie sociálneho zariadenia v Dome služieb – WC ženy, muži
- dodávka vody
- vývoz komunálneho odpadu
- odvádzanie odpadových vôd.

Čl. II. Účel a doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výhradne pre účely: kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), vedenie účtovníctva, výroba textílií, textilných výrobkov, odevov a odevných doplnkov, v rámci podnikateľskej činnosti v zmysle živnostenského oprávnenia OU-VK-OZP-2024/002983-2 vydaného dňa 19.03.2024 vo Veľkom Krtíši, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Nájom priestoru sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od **01.04.2024**.



Čl. III. Výška nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom **20,- EUR/m², t.j.: 630,00 € ročne, štvrt'ročne 157,50- €.**
2. Na každý nasledujúci rok trvania nájomného pomeru bude výška nájomného prehodnotená v nadväznosti na index rastu materiálových a iných nákladov, cenového, daňového a legislatívneho vývoja. Na zmeny cien a materiálových nákladov do plus – mínus 5% sa nebude prihliadať. Prehodnotenie bude vykonané vždy k 31.12. kalendárneho roka.

Čl. IV. Úhrada za služby spojené za užívanie priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si na vlastné náklady zabezpečí vykurovanie v predmete nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za služby /vodné, stočné, vývoz komunálneho odpadu, užívanie sociálneho zariadenia/, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním priestoru uvedeného v bode I. tejto zmluvy, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu.
3. Prenajímateľ nájomcovi vyfakturuje vyššie uvedené služby podľa skutočnej spotreby ak nie je dohodnuté inak.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za služby na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
5. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa alebo deň uskutočnenia platby do pokladne prenajímateľa.
6. V prípade, že nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania, stanovený podľa vykonávacieho predpisu Občianskeho zákonníka /§517 ods. 2 O.z./, a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. V. Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **štvrt'ročne** nájomné dopredu vždy do **15. dňa kalendárneho mesiaca**, na ktorý nájomné prislúcha priamo do pokladne prenajímateľa alebo na bankový účet prenajímateľa – ČSOB, a. s. Veľký Krtíš č. ú.: 4029738701/7500, IBAN: SK19 7500 0000 0040 2973 8701
2. V prípade, že nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania, stanovený podľa vykonávacieho predpisu Občianskeho zákonníka /§517 ods. 2, O.z./, a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. VI. Technický stav priestorov

1. Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá priestor do užívania v stave, v akom sa nachádzajú.
2. Všetky úpravy priestorov ako aj stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať na základe písomného súhlasu prenajímateľa.



Čl. VII. Ostatné podmienky

1. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
4. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vznikajú na predmete nájmu.
6. Nájomca zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný po vyrozumení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, plynu, elektrickej energie a pod.)
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.
10. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.
11. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1659,69 EUR. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.
13. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.
14. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebenia, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
15. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 165,96 EUR za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na nájomné za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiarne – ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.
2. Nájomný pomer založený touto zmluvou je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou zo zmluvy, a to bez udania dôvodu. Výpovedná lehota sa určuje v trvaní 3 mesiace a začína plynúť od prvého mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
3. V prípade akéhokoľvek porušenia povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, resp. zo zákona č. 116/1990 Zb. zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájomný pomer výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.
5. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.
6. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 2 vyhotovenia nájomca.
8. Obecné zastupiteľstvo obce Slovenské Ďarmoty uznesením č. 12/2024 zo dňa 07.03.2024 schválilo výšku nájmu a uznesením č. 25/2009 zo dňa 27.03.2009 formu tejto nájomnej zmluvy.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy.
10. Táto zmluva nahrádza všetky doterajšie zmluvy uzavreté medzi zmluvnými stranami minulosti.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Slovenských Ďarmotách, dňa: 21. 3. 2024

.....
á, MBA

Obec Slovenské Ďarmoty
prenajímateľ

.....
Bc. Silvia Kukolíková
nájomca

