

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Boleráz
Sídlo: Boleráz 586, 919 08 Boleráz
Konajúci : Mgr. David Matula, starosta obce
IČO: 00 312 282
Bankové spojenie:
IBAN:AN:
(ďalej len „prenajímateľ“)

Obecný úrad Boleráz	
Dátum 09 -10- 2024	
Číslo záznamu: 1259/2024	Číslo spisu: Dazbol/0004/2024
Prílohy:	Vybavuje:

a

Nájomca: EVA HORVÁTHOVÁ
Bydlisko: BOLERÁZ 824, 919 08 BOLERÁZ, IČO: 51 365 491
Číslo oprávnenia/živnostenského listu: č. 250 - 57308
Bankové spojenie: Prima banka
IBAN: SK89 5600 0000 0034 3041 5001

Čl. I

Úvodné ustanovenia

Nájomca je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v k.ú. Boleráz, obec Boleráz miestnosti o výmere 28,5 m² a spoločných priestorov chodbičky a WC vo výmere 2,2 m² v budove s.č. 139 na pozemku v k.ú. Boleráz parc. CKN 53/3 ZP a nádvorie o výmere 112 m² zapísaného v LV 1100 vedenom Okresným úradom, odborom katastrálnym v Trnave (ďalej spolu len „nebytové priestory“).

Čl. II

Predmet zmluvy

- 1) Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich z nájmu nebytových priestorov špecifikovaných v článku I. tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2) Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu predmet nájmu výlučne za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti nájomcu, ktorá zahŕňa služby... *HASERSKE*
- 3) Nájomca berie na vedomie, že iný spôsob užívania predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa by bol v rozpore s touto zmluvou a považoval by sa podstatné porušenie zmluvy, ktorá zakladá prenajímateľovi právo na okamžité odstúpenie od zmluvy.

Čl. III

Doba trvania zmluvy a zánik zmluvy

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti na dobu neurčitú odo dňa 1.11.2024 (ďalej len „doba nájmu“).
- 2) Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa,

c) výpověďou zo strany nájomcu

- 3) Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomne doručená druhej zmluvnej strane.
- 4) Nájomca je povinný ku dňu skončenia zmluvného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. IV

Nájomné a spôsob platby nájomného

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na celkovej výške ceny mesačného nájomného za nehnuteľnosti€/ m²/ mesiac. (ďalej len „nájomné“). Nájomné uhradí nájomca v pokladni prenajímateľa, resp. na číslo účtu uvedené v záhlaví zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že je nájomca povinný nájomné na dobu nájmu od 1.11.2024 do 31.12.2024 a za nasledujúci kalendárny rok do 31.10. 2024. Nájomné na nasledujúce kalendárne roky uhradí nájomca vždy do 30.10. kalendárneho roka predchádzajúceho príslušnému roku nájmu. V prípade, že nájomca mešká s úhradou dohodnutého nájomného, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžného nájomného za každý deň omeškania.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli na akceptovaní inflačnej doložky, podľa ktorej je prenajímateľ oprávnený zvýšiť cenu nájmu vždy o mieru inflácie oficiálne zverejnenej Štatistickým úradom SR ku každému kalendárnemu roku.

Čl. V

Úhrada nákladov

- 1) Nájomca je povinný hradiť aj prevádzkové náklady, ako sú náklady na spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, kúrenie, poplatky na odvoz smetí. Tieto bude hradiť nájomca ročne na základe čerpania uvedených nákladov potom, čo prenajímateľ obdrží faktúry od dodávateľov energií na základe zmlúv uzatvorených s dodávateľmi jednotlivých služieb, pričom:
 - a) náklady na spotrebu elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, budú vyúčtované nájomcovi po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľov energií alikvotne na základe podielu podielu najatej plochy voči ploche v celej budove s.č. 139 na pozemku parc. CKN 53/3 ZP
 - b) poplatky za odvoz smetí budú hradené ročne podľa interného predpisu obce
- 2) Bežné náklady spojené s údržbou a opravami predmetu nájmu hradí nájomca.
- 3) Ostatné náklady súvisiace s nebytovým priestorom idú na ťarchu prenajímateľa, napr. opravy veľkého rozsahu a údržba budovy, v ktorej sa nebytový priestor nachádza.

Čl. VI

Poistenie

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť nebytové priestory a uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom, to znamená, že uzaviera poistky na úhradu škody spôsobené požiarom a živelnou pohromou, krádežou súčasti stavby a z titulu zákonnej zodpovednosti.
- 2) Nájomca sa zaväzuje nechať si na svoje náklady poistiť svoju prevádzkovú činnosť – zariadenia, majetok, činnosti, prípadne zamestnancov uzavretím zmluvy priamo s poisťovňou

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Zmluvné strany sú povinné si navzájom oznamovať všetky podstatné zmeny týkajúce sa zmluvného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy, nájomca je povinný oznamovať najmä zmenu v subjekte zmluvného záväzku, ako aj zmenu vlastníckych vzťahov.
- 2) Prenajímateľ je povinný dňom účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 3) Prenajímateľ má právo vykonať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu a rešpektovanie zmluvných dohôd. Nájomca je povinný mu umožniť vykonanie takejto kontroly a poskytnúť mu maximálnu súčinnosť. Určení splnomocnení pracovníci prenajímateľa sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
- 4) Nájomca nie je oprávnený nakladať s predmetom nájmu, dať ho do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5) Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na majetku a/alebo zdraví tretích osôb spôsobené, prípadne vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody, resp. zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli zavinením nájomcu alebo tretej osoby na predmete nájmu. V prípade, ak nájomca škodu neodstráni, odstráni ju prenajímateľ a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady spojené s odstránením škody, ktorú mu spôsobil nájomca alebo ktorú spôsobili osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívacieho práva, a to do 30 dní od vyúčtovania.
- 6) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu primerane k jeho povahe a je povinný užívať ho len v súlade s dohodnutým účelom v zmysle tejto zmluvy. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7) Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa. Písomný súhlas na realizáciu zmien na predmete nájmu nezaväzuje prenajímateľa na úhradu nákladov spojených so zmenami v čase ich realizácie a zároveň ani po ukončení zmluvného vzťahu.
- 8) Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu a pravidelné čistenie predmetu nájmu, pričom za prípadné vzniknuté náklady zodpovedá v plnej výške a nemá nárok na náhradu týchto nákladov zo strany prenajímateľa.
- 9) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 10) Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 11) Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude vykonávať rozsiahlu rekonštrukciu budovy s.č. 139 alebo v prípade iných objektívnych okolností má právo obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo prerušiť dodávku energií, v tomto prípade nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity. Na obmedzenie, alebo vylúčenie prevádzky niektorých častí budovy je prenajímateľ povinný upovedomiť nájomcu v lehote 3 mesiace pred plánovanými rekonštrukčnými právami.
- 12) Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory budovy (vchod WC) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných nájomcov a užívateľov.

- 13) Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v riadnom stave, v akom ich prebral na užívanie, vrátane stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa nedohodnú inak.
- 14) Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich pracovníkov a osôb, ktoré vstúpia do budovy s jeho súhlasom a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 15) Nájomca berie na vedomie, že umiestnenie reklamy a označovanie firmy v budove a na budove je možné len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
- 16) Pripojenie a prevádzkovanie neštandardných koncových telekomunikačných zariadení je možné až po obdržaní predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a obdržaní povolenia na pripojenie zariadenia na telekomunikačnú sieť. Každé zistené porušenie a z toho vyplývajúce sankcie (v súlade s telekomunikačným poriadkom) bude znášať nájomca a rovnako tak škody, ktoré z tohto dôvodu vzniknú prenajímateľovi.
- 17) Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr, registrácia za platiteľa DPH a pod.).
- 18) Nájomca má právo po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
- 19) Nájomca si môže po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
- 20) Nájomca sa zaväzuje upratovať sneh pred vstupom do prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú predmetom zmluvy o nájme.
- 21) Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.
- 22) Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

Čl. VIII

Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 1) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia v CRZ a na webovom sídle obce.
- 2) Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že táto zmluva, právne vzťahy ňou založené, prípadne iné skutočnosti ňou výslovne neupravené sa spravujú podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 3) Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v takom stave predmet nájmu bez výhrad a námietok preberá.
- 4) Nájomca vyhlasuje, že vyplnením osobných údajov na tejto zmluve udeľuje ako dotknutá osoba prenajímateľovi súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle ustanovení § 14 ods. 1 zákona č. 18/2018 Z.z. v platnom znení pre účely plnenia predmetu tejto zmluvy. Na všetky formy a spôsoby spracúvania osobných údajov počas platnosti tejto zmluvy a po skončení počas jej archivácie., že bol poučený, že v zmysle ustanovení § 14 ods. 3 zákona č. 18/2018 Z.z. môže ako dotknutá osoba kedykoľvek odvolať svoj súhlas na spracovanie osobných údajov, ktoré sa ho týkajú. Ďalej vyhlasuje, že bol informovaný, že odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracovania osobných údajov založeného na súhlase pred jeho odvolaním, to je pred poskytnutím súhlasu a tiež, že ako dotknutá osoba, môže súhlas odvolať rovnakým spôsobom, ako ho udelil.
- 5) Akékoľvek oznamy alebo doručovanie dokumentov týkajúcich sa zmluvného vzťahu sú zmluvné strany povinné zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy.
- 6) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len v písomnej forme formou číslovaného dodatku k zmluve.
- 7) Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu, pričom prenajímateľ obdrží jeden (1) rovnopis a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis

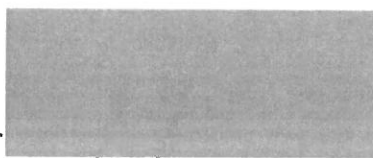
- 8) Ak je ktorékoľvek ustanovenie zmluvy neplatné, odporovateľné alebo nevymáhateľné alebo sa takým stane, nebude to mať vplyv na platnosť a vymáhateľnosť jej ďalších ustanovení, ak je možné toto ustanovenie oddeliť od zmluvy ako celku. Zmluvné strany vyvinú maximálne úsilie s cieľom nahradiť také ustanovenie novým, ktoré bude svojím obsahom a účinkom čo najviac podobné neplatnému, odporovateľnému alebo nevymáhateľnému ustanoveniu.
- 9) Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ani v omyle. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom, že text tejto zmluvy je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle byť ňou viazaný a že si zmluvu pred jej podpísom prečítali, tejto v celom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Boleráze dňa 11.10.2024



Obec Boleráz

Mgr. David Matula, starosta obce
prenajímateľ



nájomca

