

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami (*d'alej v texte len „zmluvné strany“*):

1. **Názov obce** : **Obec Lovča**
 Sídlo : Geromettova 95, 96621 Lovča
 IČO : 00320820
 zastúpenie : Ondrej Bahno, MPA, starosta obce
 bankové spojenie : Prima Banka
 číslo účtu : SK1756000000001417140003, KOMASKBX

(d'alej v texte aj „prenajímateľ“)

a

2. **meno, priezvisko** : **Zuzana Magulová**
 rodné priezvisko :
 dátum narodenia :
 trvalé bydlisko :
 štátne občianstvo :

(d'alej v texte aj „nájomca“)

takto:

Článok I.
Úvodné prehlásenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálnym odborom, pre katastrálne územia Lovča, zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1, Budovy obecného úradu s. č. 95 postavená na parc. č. CKN 160/2, v ktorej na nachádza na prízemí nebytový priestor o výmere 28 m² (*d'alej v texte aj „stavba so súpisným číslom 95“*).

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor o výmere 28 m² – priestory bývalej pošty (*d'alej v texte aj „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“*), nachádzajúci sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. bod 1. tejto zmluvy, aby ho nájomca užíval a nájomca sa zaväzuje platiť za to prenajímateľovi riadne a včas dohodnuté nájomné.

2. Prenajímateľ a nájomca súhlasne prehlasujú, že predmet nájmu je na základe vyššie uvedenej špecifikácie dostatočne určito a zrozumiteľne opísaný tak, aby nemohol byť zamený s inou vecou.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať za účelom – **dielňa pre šité a hačované dekorácie**. K zmene účelu užívania prenajatých priestorov je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **10 rokov odo dňa 1. 1. 2025** s tým, že účastníci zmluvy môžu predĺžiť dobu nájmu zmluvy na základe vzájomnej dohody a to uzavretím dodatku k tejto nájomnej zmluve. V prípade, že nájomca prejaví záujem o predĺženie nájomnej zmluvy, je povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi dva mesiace pred dňom skončenia nájmu.

Článok V. Nájomné a úhrady za služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 3,92 € (slovom: tri eurá, deväťdesiatdva centov) mesačne za m², teda celkom **109,76€** (slovom: stodeväť eur, sedemdesiatšesť centov) **mesačne**, v rámci ktorého sú zahrnuté i náklady na vykurovanie nebytových priestorov, studenú vodu, TUV, dažďovú vodu, odvoz odpadu. V prípade zmeny zálohových platieb stanovených dodávateľmi služieb spojených s nájomom, nájomcovi sa zmení mesačné nájomné o zmenu týchto platieb.
2. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne, a to najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Nájomné je nájomca povinný poukazovať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné plnené prostredníctvom banky, je splnené pripísaním celej platenej sumy na účet prenajímateľa v jeho banke.
5. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za dodávku elektriny. Prenajímateľ bude náklady na elektrinu k 31. 12. zasielať k 31. 1. kalendárneho roka. Vyúčtovanie bude vykonané na základe podružného merača spotreby. Telefónne, internetové služby, upratovacie a čistiace služby si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
6. V nájomnom sú zahrnuté náklady na kúrenie, pitnú a úžitkovú vodu a iné náklady súvisiace s prevádzkou budovy.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na poplatku z omeškania pre prípad, že nájomca nezaplatí nájomné, resp. nedoplatok z vyúčtovania riadne a včas. Dohodnutý poplatok z omeškania je 0,5 promile za každý deň omeškania z výšky nedoplatku.

Článok VI. Stav nebytového priestoru

1. Nájomca prehlasuje, že je dôkladne oboznámený so súčasným technickým stavom prenajatých nebytových priestorov. Nájomca si voči prenajímateľovi nevymieňa žiadne osobitné vlastnosti týchto prenajatých nebytových priestorov a jeho stav a vlastnosti sú zrejmé z fotodokumentácie predmetu nájmu, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že prenajaté nebytové priestory preberá do užívania, ktoré budú prevádzky schopné po vykonaní investícií z jeho strany.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu bude vypracovaný odovzdávací a preberací protokol.

Článok VII. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný najmä:
 - a) dbať na ochranu prenajatých priestorov;
 - b) zabezpečovať na svoje náklady bežné (drobné) opravy, súvisiace s udržiavaním prenajatých priestorov, pričom pod pojmom drobné opravy sa na účely tejto zmluvy rozumejú drobné opravy podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka;
 - c) zodpovedať za škody vzniknuté v prenajatých priestoroch, ktoré zaviniť sám nájomca alebo jeho zamestnanci, ako aj akékoľvek iné tretie osoby, bez ohľadu na zavinenie nájomcu;
 - d) vykonať akúkoľvek opravu, bez ohľadu na výšku finančných prostriedkov, ktoré bude potrebné vynaložiť na opravu, ak poškodenie spôsobil nájomca sám alebo zamestnanci, ako aj akékoľvek iné tretie osoby, ktorým umožnil prístup, bez ohľadu na zavinenie nájomcu;
 - e) oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa zistenia vady, potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, a to písomným oznámením s podrobným opísaním vady. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú spoluprácu k odstráneniu väd. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nájomca nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré neboli včas oznámené;
 - f) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov;
 - g) užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi tak, aby nevznikla škoda;
 - h) zabezpečiť a dodržiavať na úseku ochrany pred požiarimi povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a z vyhlášky Ministerstva vnútra č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov;
 - i) užívať predmet nájmu len na ten účel, na ktorý mu bol prenajatý a udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie;
 - j) brániť poškodzovaniu prenajatých priestorov;
 - k) zabezpečiť a dodržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch ako aj na ploche pred nebytovým priestorom;

- l) zabezpečiť a dodržiavať na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 126/2006 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.;
 - m) nájomca nemôže vykonávať stavebné opravy a úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade udelenia súhlasu so stavebnými opravami a úpravami resp. inými podstatnými zmenami, nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, teda nemá nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
2. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých nebytových priestorov v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu, ktorú má zabezpečiť prenajímateľ.
 3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v prenajatých priestoroch alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich pre prenajímateľa z tejto zmluvy.

Článok VIII. Zánik zmluvy

1. Táto zmluva môže zaniknúť výhradne spôsobmi uvedenými v tomto článku.
 2. Zmluva zaniká na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
 3. Zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú je uzatvorená.
 4. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zaniká aj písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (kvalifikované dôvody výpovede). Výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - b) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a/alebo v rozpore so zákonom;
 - c) ak si nájomca nesplní povinnosť zaplatiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné, a to ani do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
- Účinky odstúpenia podľa tejto zmluvy nastanú dňom, kedy bude písomné odstúpenie odstupujúcej strany doručené druhej strane.

Článok IX. Vypratanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň skončenia nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať.
2. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu. Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť, že v prípade skončenia

- nájmu bude predmet nájmu odovzdaný v stave, v akom sa ku dňu skončenia nájmu nachádza.
3. Účastníci sa dohodli, že pokiaľ nájomca nevystahuje z predmetu nájmu, alebo jeho časti, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného za každý deň omeškania s vystaňovaním. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu porušením takejto povinnosti vznikla.
 4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade skončenia nájmu bude o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu vypracovaný odovzdávací a preberací protokol, ktorého obsahom bude najmä:
 - a) skutočnosť, že nájomca odovzdal prenajímateľovi predmet nájmu, vrátane jeho súčastí a príslušenstva;
 - b) zachytenie stavu predmetu nájmu;
 - c) deň, mesiac a rok odovzdania a prevzatia predmetu nájmu;
 - d) vecí, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú spolu s opisáním ich stavu;
 - e) uvedenie, či nájomca odovzdal prenajímateľovi kľúče k predmetu nájmu.

Článok X.

Záverčné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je určený pre nájomcu a jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, rovnako tak nekonal žiaden zo zástupcov zmluvných strán.
4. Každá zmluvná strana, ako aj jej zástupcovia uvedení pri označení zmluvných strán prehlasujú, že dávajú druhej zmluvnej strane, ako aj osobe, ktorá zmluvu vypracovala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov v tejto zmluve v zmysle ustanovenia § 11 zák. č. 18/2018 Z. z. na účel vyhotovenia tejto zmluvy, jej evidovania, na účel jej predloženia príslušným orgánom a subjektom, ktoré o nej budú rozhodovať alebo overovať jej údaje. Doba platnosti tohto súhlasu je neobmedzená. Súhlas môže byť odvolaný len v prípade zániku zmluvy inak, ako jej splnením. Súhlas je vyjadrený podpismi na tejto zmluve.
5. Túto zmluvu je možné meniť alebo zrušovať len písomne so súhlasom oboch zmluvných strán.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že každé oznámenie, informácia alebo iné dokumenty posielané druhej Zmluvnej strane na základe tejto Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej Zmluvnej strane osobne, doporučenou zásielkou alebo elektronickou poštou na adresy uvedené nižšie. Každé oznámenie, informácia alebo iné dokumenty posielané ako je uvedené vyššie sa považujú za doručené:
 - a) ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia príjemcom alebo odmietnutím prevzatia príjemcom;
 - b) ak sú doručované doporučenou zásielkou, v deň doručenia alebo vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu nemožnosti jej doručenia z akýchkoľvek dôvodov;
 - c) ak sú doručované elektronickou poštou, po prijatí potvrdenia o úspešnom doručení správy druhej Zmluvnej Strane.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.

V Lovči, dňa 30. 12. 2024

PRENAJÍMATEĽ:

**Obec Lovča
v zastúpení Ondrej Bahno
starosta obce**

NÁJOMCA:

Zuzana Magulová

.....

.

.....