

**Zmluva
o nájme nebytových priestorov
č. 04/2025**

Obec BOJNÁ

sídlo : Bojná 201, 956 01

Bankové spojenie: VÚB Topoľčany

IBAN: SK 91 0200 0000 0000 0362 0192

IČO : 00310239

Zastúpená: Mgr. Jozefom Stankovským, PhD., starostom obce
(ďalej len prenajímateľ)

a

Názov: Katarína Čerešňáková - KAREN

Zapísané: v živnostenskom registri Okresný úrad Topoľčany pod č. 406-4775

Bankové spojenie:

IBAN:

IČO: 11740981

IČ DIČ: SK 1020445646

(ďalej len nájomca)

uzatvorili s platnosťou odo dňa **01.01.2025** podľa zásad daných zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

**Čl. 1.
Prehlásenia strán zmluvy**

1.1. Prenajímateľ prehlasuje a potvrdzuje, že je vlastníkom nehnuteľností, ktorými sú:

a/ budova, súpisné č. 671,

b/ pozemok, parcela č. 657/5, zastavané plochy a nádvorie

na ktorom je postavená nehnuteľnosť uvedená ad. písm. a/, čo preukazuje LV č. 1226, vydaný Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Topoľčany a tento majetok je toho času pre obec dočasne prebytočným majetkom.

1.2. Nájomca prehlasuje a potvrdzuje svoj záujem o užívanie majetku prenajímateľa špecifikovaného ad. 2.1. tejto zmluvy, pričom preukazuje svoje podnikateľské oprávnenie výpisom z obchodného registra, resp. výpisom zo živnostenského registra, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. 2.

Predmet zmluvy a účel nájmu

2.1. Predmetom zmluvy je dojednanie prenajímateľa a nájomcu o tom, že prenajímateľ za úhradu tak ako je definované v Čl. 4. tejto zmluvy, prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov, nachádzajúce sa v nehnuteľnostiach ad. 1.1., ktorými sú:

Názov priestoru podľa projektovej dokumentácie	výmera v m2:	sadzba/m2:	mesačné nájomné: /EUR/	ročné nájomné /EUR/
Prevádzkové priestory	161,82 m2	24,68 €	332,81 €	3 993,72 €
Vedľajšie priestory	130,08 m2	4,936	53,51 €	642,07 €
Spolu	291,90 m2		386,32 €	4 635,79 €

2.2. Účelom zmluvy je dojednanie zmluvných strán, že prenajímateľ za odplatu prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory ad. 2.1. za účelom výkonu podnikateľskej činnosti, t.j. prevádzkovanie služieb – **výroba vankúšov a iných častí čalúneného nábytku**, to všetko v súlade s Výpisom z obchodného registra spoločnosti.

Čl. 3 Trvanie zmluvy

3.1. Zmluvné strany sa dojednali, že nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** – obdobia štyri roky s účinnosťou **od 01.01.2025 do 31.12.2028**.

3.2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy môže skončiť iba z dôvodu:

- a/ zániku predmetu nájmu
- b/ dohodou zmluvných strán
- c/ odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom
- d/ bez udania dôvodu

3.3. Prenajímateľ môže zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím času z nasledujúcich dôvodov:

- a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s ustanoveniami zmluvy;
- b/ nájomca o viac ako 30 dní mešká s úhradou nájomného alebo úhradou služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
- c/ nájomca nedodržiava zmluvné podmienky.

3.4. Nájomca môže zmluvu písomne vypovedať z nasledujúcich dôvodov:

- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si zariadenie najal;
- b/ zariadenie sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie;
- c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.

3.5. Výpovedná lehota s výnimkou ad. 3.3. b/ a 3.4.c/ je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi zmluvy. Zmluvné strany môžu dohodou výpovednú lehotu skrátiť.

3.6. V prípadoch ad. 3.3. b/ a 3.4.c/ je zmluvná strana oprávnená od zmluvy písomne odstúpiť s účinnosťou odo dňa doručenia oznámenia druhej strane.

Čl. 4.

Nájomné a platobné podmienky

4.1. Zmluvné strany, podľa zásad zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách, v znení neskorších predpisov sa dohodli na nájomnom za priestory ad. 2.1.

4.2. Nájomné sa platí prenajímateľovi mesačnými splátkami vo výške 386,32 EUR, t.j. **386,30 EUR** alebo raz ročne ročným nájomným vo výške **4 635,79 EUR**.

4.3. Nájomné je splatné **do 15. dňa bežného** mesiaca, alebo ročné nájomné do **31. januára nasledujúceho roka**, vždy i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedeného na zmluve alebo v hotovosti do pokladne.

4.4. Ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného alebo ostatných nákladov, spojených s nájomom, je prenajímateľ oprávnený účtovať mu úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

4.5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného v nadväznosti na zmenu cien nákladov prenajímateľa súvisiacich s predmetom nájmu, resp. **v závislosti od miery inflácie**. Upravovanie nájomného, t.j. zvyšovanie nájomného na kalendárny rok môže byť uskutočnené **vo výške miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok**.

4.6. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: vykurovanie prenajatých priestorov, dodávku elektrickej energie a pitnej vody.

4.7. Úhrada za služby spojené s nájomom bude po ukončení roka fakturovaná vo výške skutočných nákladov na základe nameraných hodnôt plynomerom, elektromerom a vodomerom, ktorý má nájomca zabudovaný v prenajatých priestoroch. Po ukončení roka prenajímateľ vystaví nájomcovi vyúčtovaciu faktúru. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby spojené s nájomom podľa vyúčtovacej faktúry.

4.8. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovacie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájomom spojených.

4.9. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: upratovanie predmetu nájmu.

Čl. 5. Poistenie

5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje uhrádzať poistenie za prenajaté priestory v rozsahu svojej poistnej zmluvy, ktoré zahŕňa poistenie na úhradu škody spôsobenej požiarom, živelnou pohromou, krádežou súčastí stavby a z titulu zákonnej zodpovednosti.

5.2. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť vlastnú prevádzkovú, majetkovú činnosť a zamestnancov, priamo v poisťovni.

Čl. 6.

Zmluvné podmienky - práva a povinnosti, náhrada škody

6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

a/ protokolárne odovzdať nájomcovi predmet nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy, protokol bude tvoriť prílohu č. 2 tejto zmluvy;

b/ oboznámiť nájomcu s technickou dokumentáciou najatých priestorov a na vlastné náklady ich udržiavať v stave umožňujúcom ich riadne užívanie;

d/ výkon práv spojených s kontrolnou činnosťou zabezpečovať spôsobom, ktorý nebude neprimerane obmedzovať nájomcu.

6.2. Nájomca sa zaväzuje:

a/ predmet nájmu užívať iba v rozsahu zmluvy; spoločné priestory tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov a dodržiavať požiadavky na ochranu životného prostredia a bezpečnostných a hygienických predpisov;

b/ stavebné a podobné zmeny a úpravy investičnej povahy v ním prenajatých priestoroch vykonať iba po ich predchádzajúcom prejednaní a po písomnom odsúhlasení prenajímateľom;

c/ po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu zápisnične, v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, bez porušenia výsledkov opráv, úprav, stavebnej rekonštrukcie objektu, ktorý urobil s vedomím prenajímateľa;

d/ na základe osobitnej právnej úpravy plniť povinnosti v oblasti protipožiarnej ochrany a BOZP a pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie; Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v prenajatom priestore. V spoločných priestoroch je povinný dodržiavať zásady protipožiarnej ochrany a BOZP prenajímateľa, pravidelne v zmysle Vyhl.č. 718/2002 Z.z. MPSVaR predkladať správu z platnej odbornej prehliadke elektrických zariadení v užívaných priestoroch.

e/ vykonať vlastné opatrenia na ochranu majetku prenajímateľa pred poškodením, zásahom tretích osôb a pod., vykonať samostatné prehliadky prenajatých priestorov a prenajímateľovi včas oznamovať každé závažné poškodenie ich častí alebo celku, t.j. bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv väčšieho rozsahu;

f/ zabezpečiť priebežne na vlastné náklady bežné opravy a údržbu predmetu nájmu, spojené s jeho obvyklým udržovaním a udržiavať ho v technicky dokonalom a prevádzkyschopnom stave. Pre účely tejto zmluvy sa za bežné opravy a údržbu považujú činnosti, ktorých náklady na jednotlivý prípad nepresiahnu 1700.- EUR (slovom tisícsedemsto eur);

g/ prenajímateľovi včas platiť nájomné;

h / umožniť prenajímateľovi či jeho zástupcovi vstup do predmetu nájmu z dôvodu kontroly jeho stavu; kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby;

ch/ zabezpečiť **potrebné čistiace a hygienické prostriedky pre svojich zamestnancov a klientov v spoločných sociálnych zariadeniach,**

i/ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, týkajúcu sa jeho údajov;

j/ zabezpečiť ukladanie a likvidáciu svojho odpadu z výroby a ostatnej činnosti podľa platných zákonných úprav na vlastné náklady;

Prenajímateľ má právo žiadať predložiť Zmluvu o likvidácii odpadu zo svojej činnosti.

Poplatok za odvoz komunálneho odpadu bude prenajímateľ riešiť samostatným rozhodnutím podľa zák.č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov a platného VZN obce

6.3. Zmluvné strany sa dohodli o vzájomnej zodpovednosti tak, že nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením alebo zničením predmetu nájmu zavinením nájomcu alebo osôb jednajúcich v jeho mene alebo návštevníkmi, či zanedbaním povinností podľa tejto zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou a prenajímateľ zase za škody vzniknuté nájomcovi znemožnením užívať predmet nájmu celkom alebo sčasti, mimo okolností na prenajímateľovi nezávislých.

6.4. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nemôže dať do podnájmu inej osobe.

6.5. Ak nastanú škody na predmete nájmu vinou alebo nedbanlivosťou nájomcu alebo osôb, ktoré sa v priestoroch s jeho súhlasom pohybujú je nájomca povinný uviesť vec do pôvodného stavu do 3 dní. Ak tak urobí prenajímateľ, nájomca je povinný náklady uhradiť do 30 dní v plnej výške.

6.6. Akékoľvek označenie budovy – prenajatých priestorov alebo umiestnenie reklamných zariadení na nej je možné len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

6.7. Prenajímateľ je oprávnený uskutočniť úpravy alebo práce bez súhlasu nájomcu, ak sú tieto nevyhnutné pre údržbu budovy alebo na zabránenie vzniku nebezpečenstva, alebo na odvrátenie škôd. Prenajímateľ je povinný pri výkone svojho práva podľa prvej vety rešpektovať výkon podnikateľských aktivít nájomcu a minimalizovať možné škody tým nájomcovi vzniknuté.

6.8. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku vody a elektrickej energie v záujme odvrátenia vzniku škody alebo iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu strát a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity. Potrebu takýchto obmedzení oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu od okamihu, ako sa o nich dozvie.

6.9. Prenajímateľ nezabezpečuje svojou strážnou službou kontrolu vstupu zamestnancov a obchodných partnerov nájomcu do prenajatých priestorov. Prenajímateľ vykonáva len informačnú činnosť.

6.10. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri parkovaní vlastných motorových vozidiel a motorových vozidiel svojich klientov, bude využívať možnosť parkovania za budovou vo dvore objektu.

Čl. 7.

Záverečné ustanovenia

7.1. Právne významné sú iba tie zmeny a doplnky tejto zmluvy, ktoré majú písomnú formu a boli dojednané štatutárnymi orgánmi zmluvných strán.

7.2. Spory medzi zmluvnými stranami sú zásadne riešené dohodou. Ak nedôjde k dohode pri prejednaní spornej otázky, môže ktorákoľvek strana požiadať príslušný súd o prejednanie a rozhodnutie o spornej otázke a takéto rozhodnutie je obojstranne záväzné.

7.3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, nie v tiesni, alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojím podpisom.

V Bojnej, dňa

.....
Prenajímateľ:

.....
Nájomca:

Protokol o odovzdaní nebytových priestorov na základe o Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 04/2024

Dňa 1.1.2025 boli odovzdané nebytové priestory do nájmu. K dispozícii bol odovzdaný:

- jeden kľúč od vchodových dverí do prenajímaného nebytového priestoru s tým, že nájomca si zabezpečí vyhotovenie vlastného zámku, aby si chránil svoj majetok nachádzajúci v prenajímaných priestoroch.

Prenajímateľ:

Nájomca: