

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/2025

**uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme**

nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov: OBEC HRONSKÝ BEŇADIK

Sídlo: Mýtné Námestie 445/26, 966 53 Hronský Beňadik

Štatutárny orgán: Imrich Rajčok, starosta obce

IČO: 00 320 676

DIČ: 2021111422

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Nová Baňa

IBAN: SK90 0200 0000 0000 0272 7422

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Víla Tika s.r.o.

Sídlo: Hlavná 23/15, 966 53 Hronský Beňadik

Štatutárny orgán: Martina Bandziová

IČO: 52 380 467

DIČ: 2120995866

(ďalej len „nájomca“)

prenajímateľ a nájomca (ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti stavby - Polyfunkčný objekt, ktorá sa nachádza v obci Hronský Beňadik, na ulici Ulička, súpisné číslo 353, okres Žarnovica, vedenej Okresným úradom Žarnovica, katastrálnym odborom na LV č. 3013, postavenej na pozemku registra C KN parcelné číslo 303/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 898 m², vedenom Okresným úradom Žarnovica, katastrálnym odborom na LV č. 433, v k. ú. Hronský Beňadik.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie, za podmienok ustanovených touto zmluvou, nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí stavby uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy o výmere podlahovej plochy **13,10 m²** (ďalej len „**predmet nájmu nájmu**“).
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma **za účelom:**
 - terapeutické sedenia Access Bars, telesné procesy Access Consciousness,
 - prezentácia tvorby dámskych odevov značky Tikitsa,
 - poskytovanie služieb, kancelárske, obchodné a vzdelávacie účely

4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v bode 3. tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a následne vyhotoveným písomným dodatkom k tejto zmluve.

Článok II

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára od **01. 02. 2025 na dobu neurčitú**.
2. Zmluvný vzťah predmetu nájmu končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, aj bez udania dôvodu,
 - c) odstúpením od zmluvy v zmysle § 679 Občianskeho zákonníka.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej lehoty je nájomca povinný uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä užíva predmet nájmu na iný účel ako určený zmluvou,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - c) je nájomca v omeškaní s akoukoľvek plátbou podľa zmluvy o viac ako 15 kalendárnych dní.
5. Odstúpenie od zmluvy podľa bodu 4. tohto článku zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo na náhradu škody, ak zo skutočnosti, pre ktorú sa od zmluvy odstupuje, možno vyvodit' zodpovednosť za spôsobenú škodu.

Článok III

Výška a splatnosť nájomného, spôsob úhrady

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené vo výške **20 €/mesiac**.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za užívanie predmetu nájmu, na základe tejto zmluvy t. j. bez povinnosti prenajímateľa vystavovať faktúru, formou bezhotovostného prevodu finančných prostriedkov na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu / IBAN: **SK90 0200 0000 0000 0272 7422**, variabilný symbol: **12025** a to vždy do **15. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci**.
4. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Pri určení nájomného na ďalší rok trvania nájmu sa bude vychádzať z nájomného za predchádzajúci rok. Výšku mesačného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po potvrdení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR.

6. Ak sa nájomca dostane s úhradou nájomného do omeškania, prenajímateľ má právo popri plnení požadovať od nájomcu aj úhradu príslušného úroku z omeškania v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Prenajímateľom vyúčtovaný úrok z omeškania bude splatný v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania úroku nájomcovi.

Článok IV

Služby spojené s nájmom a spôsob úhrady

1. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú:
 - a) dodávka tepla (plynu na vykurovanie),
 - b) dodávka elektrickej energie,
 - c) dodávka vody,
 - d) zber a odvoz komunálneho odpadu.
2. Nájomca sa zaväzuje spolu s platbou nájomného uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške **40 €/mesiac** nasledovne:
 - a) plyn 20 €
 - b) elektrická energia 15 €
 - c) voda 5 €
3. Nájomca uhradí preddavky za služby formou bezhotovostného prevodu finančných prostriedkov na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu / IBAN: **SK90 0200 0000 0000 0272 7422**, variabilný symbol: **12025** a to vždy do **15. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci**.
4. Preddavky za služby sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
5. Vyúčtovanie dodávky plynu, elektrickej energie, vody prenajímateľ vykoná po doručení vyúčtovaní od dodávateľov za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť v lehote určenej vo vyúčtovaní. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi vyúčtovaním zistený preplatok v lehote určenej vo vyúčtovaní.
7. Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi v zmysle platných právnych predpisov, VZN.

Čl. V

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že
 - a) so stavom predmetu nájmu sa oboznámiť pred uzatvorením tejto zmluvy,
 - b) predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie pre účel určený v Čl. I bod 3. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi vyhotoví prenajímateľ písomný protokol, v ktorom uvedie najmä:
 - a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi,
 - b) počet odovzdaných kľúčov,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,

- d) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy oprávnených zástupcov zmluvných strán.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že spolu s predmetom nájmu odovzdá nájomcovi kľúče od predmetu nájmu.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný :
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom,
 - c) zabezpečovať riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu a kontrolovať, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Pre potreby kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný umožniť vstup prenajímateľovi do predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a udržiavať ho v stave spôsobilom na obvyklé užívanie tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - b) uhrádzať prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu riadne a včas, v dojednanej lehote splatnosti,
 - c) starať sa o predmet nájmu a vykonávať na vlastné náklady opravy spojené s obvyklým udržiavaním, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu,
 - d) zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie a upratovanie predmetu nájmu,
 - e) dodržiavať všetky príslušné VZN platné na území obce, bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy v súlade s platnou legislatívou, v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca je plne zodpovedný za prípadné poistné udalosti, ktoré by vznikli z dôvodu nedodržania tejto povinnosti,
 - f) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
 - g) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu,
 - h) nahradiť prenajímateľovi škodu na predmete nájmu, ak táto bude spočívať v činnosti nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho činnosti,
 - i) v prípade vzniku havárie resp. jej hrozby umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
 - j) umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly jeho využívania,
 - k) písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu.

4. Nájomca je oprávnený:
 - a) označiť predmet nájmu svojim obchodným menom na mieste určenom prenajímateľom,
 - b) vykonať na svoje náklady iba drobné vnútorné opravy predmetu nájmu, ak sa nimi nezmení vzhľad a charakter predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť, do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v predmete nájmu, vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby.

Čl. VII

Práva a povinnosti pri skončení nájmu

1. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr posledný deň nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. V prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu.
3. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľ vyhotoví písomný protokol.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
2. Pokiaľ priamo v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, platia pre zmluvný vzťah príslušné ustanovenia zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatné platné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky.
3. Pokiaľ priamo v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, platia pre zmluvný vzťah príslušné ustanovenia zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatné platné právne predpisy platné na území Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno je určené pre nájomcu a jedno pre prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok podpísali.

V Hronskom Beňadiku, dňa:

V Hronskom Beňadiku, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Imrich Rajčok
starosta obce

.....
Martina Bandziová
konateľ