

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(v texte zmluvy o nájme nebytových priestorov ako „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1. Obec Zákopčie
adresa: Zákopčie Stred 824, 023 11 Zákopčie
IČO: 00314358
DIČ: 2020553337
bankové spojenie: ČSOB Banka
číslo účtu IBAN: SK39 7500 0000 0040 2884 3710
zastúpená: Ján Slaninák, starosta
(v texte zmluvy ako „prenajímateľ“)
2. Erika Gavlasová – Kaderníctvo Erika
miesto podnikania: Zákopčie Stred 860, 023 11 Zákopčie
IČO: 48059714
DIČ: 1120004006
vedená v registri: Okresný úrad Čadca
číslo živnostenského registra: 520-26363
(v texte zmluvy ako „nájomca“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy súpisné číslo 838, stojaca na parcele registra „C“ parcelné číslo 472/2 v katastrálnom území Zákopčie, zapísaná na liste vlastníctva číslo 1122 katastrálneho odboru Okresného úradu Čadca (v texte zmluvy ako „budova“).
2. Súčasťou budovy sú nebytové priestory o výmere 18,36 m² (v texte zmluvy spolu ako „nebytové priestory“). Ich umiestnenie je uvedené v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.
3. Obecné zastupiteľstvo obce Zákopčie uznesením č. 72 zo dňa 30.10.2024 schválilo prenechanie nebytových priestorov do nájmu nájomcovi z dôvodu osobitného zreteľa.
4. V texte zmluvy sú prenajímateľ a nájomca tiež uvádzaní spolu ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“.
5. Účelom zmluvy je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán pri nájme nebytových priestorov podľa podmienok zmluvy (v texte zmluvy ako „účel zmluvy“).
6. Pre účel zmluvy slová uvedené v texte zmluvy v úvodzovkách majú v celom texte zmluvy rovnaký význam podľa textu zmluvy, za ktorým sú uvedené, kde sú takéto slová použité.
7. V texte zmluvy je zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov uvedený tiež ako „zákon o NP“ a zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník uvedený tiež ako „zákon“.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory uvedené v článku II. bode 2. zmluvy na dočasné užívanie za nájomné (v texte zmluvy ako „nájom“).
2. Stav nebytových priestorov pri ich odovzdaní a prevzatí do nájmu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorú zmluvné strany podpíšu po účinnosti zmluvy (v texte zmluvy ako „zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov“).

Článok IV. Účel nájmu

Účel nájmu je užívania nebytových priestorov je prevádzkovanie kaderníctva (v texte zmluvy ako „**účel nájmu**“).

Článok V. Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za nájom odplatu 330,48 eur ročne (v texte zmluvy ako „**nájomné**“). Nájomné je vo výške 18 eur za m² za rok.
2. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné vo výške $\frac{1}{4}$ z ročného nájomného do 15. dňa v prvom mesiaci kalendárneho štvrťroka, tj. do 15. januára, 15. apríla, 15. júla a 15. októbra (v texte zmluvy ako „**štvrťročné nájomné**“).
3. Nájomca nájomné zaplatí v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na bankový účet prenajímateľa uvedený v zmluve, pokiaľ mu prenajímateľ písomne neoznámí iný bankový účet.
4. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak nadobudnú účinnosť všeobecne záväzné právne normy, ktoré sú pre prenajímateľa právne záväzné a ovplyvňujú výšku nájomného. Prenajímateľ zmenenú výšku nájomného písomne oznámí nájomcovi. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné v zmenenej výške od kalendárneho mesiaca, v ktorom prenajímateľ zmenu vykonal.
5. Prenajímateľ má právo zvýšiť nájomné o %-to ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenej Slovenským štatistickým úradom pod položkou „Súhrnný index spotrebiteľských cien“ (v texte zmluvy ako „**zvýšené nájomné**“). Zvýšené nájomné prenajímateľ uplatní po zverejnení miery inflácie písomnou výzvou nájomcovi od 01.01. daného kalendárneho roka. Zvýšené nájomné je nájomca povinný uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľom.

Článok VI. Služby spojené s nájomom

1. V prípade odberu plynu, el.energie, vodného a stočného nájomcom uhradí nájomca prenajímateľovi pomernú časť sumy za dodávku plynu, el.energie, vodného a stočného ktorú nájomca odobral. Pri množstve odobratého plynu, el.energie, vodného a stočného nájomcom bude prenajímateľ vychádzať z údajov podružného meradla. Úhrada za odber plynu, el.energie, vodného a stočného nájomcom je splatná do 14 dní po doručení faktúry prenajímateľa nájomcovi.
2. Ak bude prenajímateľ zabezpečovať nájomcovi aj dodávku iných služieb, bude náklady na ne nájomca hradíť primerane podobným spôsobom.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu uzavretia zmluvy a v tomto stave ich nájomca od prenajímateľa preberá.
2. Uvedené ustanovenie neplatí v prípade, ak nájomca neodovzdal prenajímateľovi nebytové priestory po skončení zmluvy o nájme, ktorú uzavrel s prenajímateľom pred uzavretím tejto zmluvy. V tom prípade je povinný nebytové priestory prenajímateľovi odovzdať v stave, v akom ich prevzal do nájmu podľa predchádzajúcej zmluvy o nájme.
3. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory podľa podmienok zmluvy.
4. Nájomca bude na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na účel nájmu, vrátane nákladov spojených s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
5. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory tak, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo neprimeranému opotrebovaniu.

6. Ak sa nájomca nevykoná opravy alebo bežnú údržbu nebytových priestorov podľa podmienok zmluvy, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu, aby mu uhradil tieto náklady.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy alebo zmeny nebytových priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby nebytové priestory na vlastné náklady uviedol do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v nebytových priestoroch alebo na budove spôsobí; ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto závady a poškodenia odstrániť a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady, ktoré pri tom prenajímateľovi vznikli.
9. Nájomca je povinný strpieť obmedzenia s užívaním nebytového priestoru a budovy v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré bude prenajímateľ vykonávať.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo osobám, ktoré prenajímateľ poverí vstup do nebytových priestorov za účelom zistenia ich stavu a spôsobu užívania.
11. Nájomca je povinný v nebytových priestoroch dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a ochrany zdravia, za účelom predchádzania požiarov v nebytových priestoroch zabezpečovať namiesto prenajímateľa plnenie povinností a úloh, ktoré vyplývajú z príslušných právnych noriem, najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a za tým účelom vykonávať všetky potrebné opatrenia, ktoré vyplývajú z uvedených právnych noriem.

Článok VIII. Doba nájmu

Nájom začína dňom účinnosti zmluvy a zmluva je uzavretá na dobu jedného kalendárneho roka.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom môže skončiť:
 - a) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zmluve alebo v zákone o NP,
 - b) dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ má právo skončiť nájom výpoveďou, ak nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu z dôvodov, ak:
 - a) nezaplatil nájomné alebo zálohu za služby za dlhší čas ako tri mesiace alebo
 - b) prenechal nebytové priestory alebo ich časť inému do užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo
 - c) poškodzuje alebo znečisťuje nebytové priestory alebo budovu
 - d) pre porušenie povinností uvedených v zmluve alebo z dôvodov uvedených v zákone o NP.
3. Nájom výpoveďou skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ dal nájomcovi výpoveď.
4. Ak zmluvné strany skončia nájom dohodou, skončí nájom dňom, na ktorom sa v písomnej dohode dohodnú ako na dni skončenia nájmu.
5. Nájomca je po skončení nájmu povinný nebytový priestor vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v ktorom ho prevzal do nájmu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie; ak túto povinnosť nesplní, je povinný nájomca uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na opravy a práce, ktorými nebytový priestor uvedie do stavu spôsobilého na obvyklé užívanie.

6. Prenajímateľ nie je povinný ku dňu skončenia nájmu uhradiť nájomcovi náklady na stavebné a iné úpravy alebo zmeny predmetu nájmu, ktoré nájomca vykonal v nebytových priestoroch, ani protihodnotu o ktorú sa tým zvýšila kvalita alebo vybavenie nebytových priestorov alebo sa zhodnotili, ak tak nájomca urobil bez písomného súhlasu prenajímateľa; ani vtedy, ak prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať, aby nebytové priestory uviedol do pôvodného stavu.
7. Ak nájomca ku dňu skončenia nájmu nebytové priestory prenajímateľovi neodovzdá podľa zmluvy, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu sám alebo prostredníctvom ním poverenej osoby do nebytových priestorov vstúpiť, vypratať ich a prevziať ich; vrátane práva na náklady nájomcu vypratať z nebytových priestorov vecí, ktoré sa v ňom budú nachádzať, prípadne tieto veci na náklady nájomcu uskladniť. V tom prípade je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa bez zbytočného odkladu vypratané a uskladnené veci, ktoré sa v nebytovom priestore nachádzali prevziať, inak prenajímateľ nezodpovedá za ich stratu alebo poškodenie.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré prenajímateľovi vzniknú v dôsledku porušenia povinností nájomcu nebytové priestory vypratať a odovzdať podľa podmienok zmluvy, vrátane povinnosti uhradiť prenajímateľovi všetky náklady pri vyprataní nebytových priestorov podľa bodu 8. tohto článku zmluvy, vrátane nákladov na uskladnenie vyprataných vecí a uvedenia nebytových priestorov do stavu spôsobilého na obvyklé užívanie podľa bodu 6. tohto článku zmluvy.

Článok X. Dohoda

1. Nájomca odo dňa skončenia zmluvy o nájme, ktorú uzavrel s prenajímateľom pred uzavretím tejto zmluvy do dňa uzavretia tejto zmluvy užíval predmet nájmu, uvedený v článku I. tejto zmluvy (ďalej v texte ako „**užívanie predmetu nájmu**“).
2. Prenajímateľ má za užívanie predmetu nájmu nájomcom podľa bodu 1. tohto článku voči nájomcovi právo na úhradu sumy vo výške nájomného a nákladov za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa podmienok zmluvy o nájme, ktorú nájomca uzavrel s prenajímateľom pred uzavretím tejto zmluvy a vzťahuje na nároky prenajímateľa, ktoré vznikli v období po skončení nájmu podľa doterajšej zmluvy o nájme do dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok XI. Platnosť a účinnosť

1. Zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy (v texte zmluvy ako „**zverejnenie**“). Zverejnenie zmluvy sa riadi zákonom č. 211/2000 Z.z. (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom, keď ju podpíšu zmluvné strany a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Pri uplatňovaní a výklade práv a povinností zmluvných strán má zmluva prednosť pred ustanoveniami zákona o NP a zákona, pokiaľ to zákon o NP alebo zákon nezakazujú. V prípadoch, ktoré zmluva neupravuje sa práva a povinnosti zmluvných strán riadia zákonom o NP a zákonom.
2. Zmluvu môžu zmluvné strany zmeniť alebo doplniť iba dohodou v písomnej forme, inak je dohoda neplatná; to sa netýka tých zmluvných ustanovení, ktoré sú dohodnuté v zmluve.

V Zákopčí, dňa 30.12.2024

obec Zákopčie
Ján Slaninák, starosta



Erika Gavlasová