

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa ustanovení 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

ČL. I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Obec: **OBEC ZBOROV NAD BYSTRICOU**
Sídlo: Obecný úrad 223, 023 03 Zborov nad Bystricou
Zastúpená: **PaedDr. Juraj Hlavatý**, starosta obce
IČO: 00314366
DIČ: 2020553348
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s., pobočka Čadca
Číslo účtu: 0290092002/5600
IBAN: SK2056000000000290092002
Telefón: 041 230 40 81

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Obchodné meno:
Sídlo:
Zastúpená:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
Telefón:

(ďalej len „nájomca“)

ČL. II. PREDMET NÁJMU

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru na prízemí budovy s. č. 224, 023 03 Zborov nad Bystricou v celkovej výmere 21,06 m² na pozemku parc. č. CKN 20, zapísanej na LV č. 703.

ČL. III. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu **výlučne na prevádzkovanie služieb kaderníctva a holičstvo.**
3.2 Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.

ČL. IV. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 01.07.2017 do 30.06.2022.**
4.2 Nájom nebytového priestoru zaniká
a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV. bod 4.1,

- b) výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
 - c) výpoveďou nájomcu, podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
 - d) smrťou nájomcu,
 - e) písomnou dohodou zmluvných strán
 - f) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
- 4.3 Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve zmluvné strany a je trojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
- 4.4 Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
- a) nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda, t.j. škoda nad 100 eur
 - c) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, t.j. škoda nad 100 eur
 - d) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
- 4.5 Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
- a) ak si tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobil potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné,
- 4.6 Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku koncu nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.

ČL. V.

NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM

- 5.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške **EUR** (slovom) za 1 m² prenajatej plochy ročne, čo celkom predstavuje ročné nájomné vo výške **EUR** (slovom EUR) za celý rozsah prenajatej plochy. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, a to ceny energií ako elektrina, voda, teplo.
- 5.2 Nájomné je splatné mesačne, a to vopred najneskôr do 15-teho dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa vo výške **EUR**. Nájomné možno zaplatiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo deň prevzatia hotovosti v pokladnici prenajímateľa.
- 5.3 Výška nájomného sa pomerne zvyšuje za každý kalendárny rok o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31.12. príslušného roka, pričom toto zvýšenie nadobudne účinnosť a platnosť od 01.01. nasledujúceho roka.

Prenajímateľ oznámi zvýšenie nájomného o infláciu nájomcovi písomne s uvedením percenta inflácie a novej výšky nájomného.

ČL. VI.

STAVEBNÉ INÉ ÚPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 6.1 Nájomca je povinný zabezpečiť užívania schopnosť nebytových priestorov na vlastné náklady.
- 6.2 Počas rekonštrukcie nebytového priestoru nájomcom mu nebude prenajímateľ dodatočne poskytovať zľavu z nájomného.
- 6.3 Nájomca je povinný urobiť na vlastné náklady nové rozvody elektrickej energie, nové stierky a omietky stien, podlahy a predpripraviť na prívode vody dostatočný priestor na osadenie vodomeru (vodomer poskytne obec).
- 6.4 Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
- 6.5 Pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

ČL. VII.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 7.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
- 7.2 Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromeru ku dňu odovzdania predmetu nájmu. Odpočet spolu s opisom predmetu nájmu tvorí obsah odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ (Príloha č. 1).
- 7.3 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
- 7.4 Prenajímateľ je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a to: kaderníctvo a holičstvo
- 7.5 Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu. Nájomca odovzdá prenajímateľovi kľúč od prenajímanej nehnuteľnosti v zapečatenej obálke ku dňu prevzatia priestorov.

ČL. VIII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 8.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
- 8.2 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.
- 8.3 Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

- 8.4 Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 8.5 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady bežné drobné opravy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- 8.6 V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzkať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
- 8.7 Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
- 8.8 V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
- 8.9 Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
- 8.10 Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do miestnosti predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení budovy, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
- 8.11 Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
- 8.12 Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
- 8.13 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu určených meradiel a spoločných odberných zariadení pri odbere plynu, elektriny a vody pred zásahom nepovolaných osôb. Nájomca sa zaväzuje pravidelne denne kontrolovať neporušenosť meradiel a spoločných odberných zariadení. V prípade, že dôjde k zásahu nepovolanou osobou zaväzuje sa tento zásah okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi. V prípade sankcií dodávateľmi týchto médií za porušenie určených meradiel alebo spoločných odberných zariadení, zaväzuje sa nájomca zaplatiť sankcie vyúčtované dodávateľmi príslušných služieb.
- 8.14 Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

- 8.15 Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromeru, plynomeru a vodomero, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

ČL. XI.

ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

- 9.1 Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy nájomca. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
- 9.2 Nájomca je povinný do 2 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
- 9.3 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
- 9.4 Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

ČL. X.

ZMLUVNÉ POKUTY, ÚROKY

- 10.1 Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovaného nájomného a služieb zmluvnú pokutu 0,05 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia.
- 10.2 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.
- 10.3 Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.
- 10.4 Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného alebo s úhradou platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom do omeškania, je prenajímateľ oprávnený mu vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

ČL. XI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 11.1 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník.
- 11.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 11.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
- 11.4 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 11.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne,

slobodne vážne a že nebola uzatvorené v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.

- 11.6 Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom Obce Zborov nad Bystricou uznesením č. zo dňa 19. mája 2017, ktoré tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- 11.7 Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
- 11.8 Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa www.zborovnadbystricou.sk.

V Zborove nad Bystricou dňa

V Zborove nad Bystricou dňa

.....

PaedDr. Juraj Hlavatý, starosta obce
prenajímateľ

.....

nájomca

Príloha č. 1

**Preberací protokol k uzatvorenej nájomnej zmluve
zo dňa**

Opis stavu predmetu nájmu:

Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy s. č. 224, 023 03 Zborov nad Bystricou v celkovej výmere 21,06 m², na pozemku parc. č. CKN 20, zapísanej na LV č. 703. Ide o miestnosť so samostatným uzamykatelným vchodom.

Stav meračov:

Elektrina:

Iné:

Počet odovzdaných kľúčov v zapečatenej obálkeks

Zmluvné strany vyhlasujú, že uvedené skutočnosti v preberacom protokole sú pravdivé a zohľadňujú skutočný stav predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania do nájmu nájomcovi.

V Zborove nad Bystricou, dňa

.....
PaedDr. Juraj Hlavatý, starosta obce
prenajímateľ

.....
nájomca