

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2022/085

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 116/1990 Zb.“), zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 138/1991 Zb.“) a podľa § 261 ods. 9 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Obchodný zákonník“)

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Obec Hliník nad Hronom**
Štatutárny orgán: Vladimír Mikuláš, starosta obce
Sídlo: Ul. Železničná č. 320/10, 966 01 Hliník nad Hronom
IČO: 00 320 609 DIČ: 2020479054 Nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK42 5600 0000 0014 0491 6001
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Michaela Grégerová**
Sídlo: Fraňa Kráľa 876/56, 966 81 Žarnovica
IČO: 54 955 262
Registrácia: Živnostenský register Okresného úradu Žiar nad Hronom,
Číslo živ. Reg.: 680-25000
Bankové spojenie:.
Číslo účtu IBAN:
Podnikateľ: Michaela Grégerová
bytom Fraňa Kráľa 876/56, 966 81 Žarnovica
Kontakty: Tel:
Mail:

(ďalej ako „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Hliník nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, obec Hliník nad Hronom, zapísanej na LV č. 1016, a to:
 - stavba – Dom so súpisným číslom 359, postavená na CKN parcele č. 551.
(ďalej ako „**Stavba**“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do užívania nebytové priestory o výmere 28,89 m², nachádzajúce sa na druhom poschodí Stavby, označené ako bunka č. 19 A+B. (ďalej ako „**predmet nájmu**“). Nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. S právom užívať predmet nájmu je spojené právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia Stavby.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajíateľ dáva predmet nájmu nájomcovi do užívania za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti v súlade s predmetom podnikania (činnosti) vymedzenom v živnostenskom registri nájomcu, platným od 3.10.2022. Osvedčenie o živnostenskom oprávnení tvorí súčasť tejto zmluvy ako jej *príloha č. 1*.
2. Nájomca nesmie užívať predmet nájmu v rozpore s jeho stavebno-technickým určením, čo nájomca berie na vedomie.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť všetky úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov na užívanie predmetu nájmu na účel, uvedený v bode 1. tohto článku, a rovnako sa zaväzuje počas celej doby trvania nájmu udržiavať všetky tieto povolenia v nepretržitej platnosti.
4. Všetky náklady súvisiace so zabezpečením potrebných povolení pre účely špecifikované v bode 1. tohto článku znáša v plnej výške nájomca.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.11.2022 do 31.10.2025**.

Článok IV. Výška nájomného, cena za služby a ich splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu **nájmu je vo výške 15,00 €/ za každý začatý m²/rok** v zmysle platných Zásad hospodárenia obce Hliník nad Hronom. Celková výška nájomného za kalendárny rok je vo výške **435,00 €/ročne**. (Nebytové priestory o výmere 29 m² x 15,00 €/m²/rok = 435,00 € ročne).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné **mesačne, a to vo výške 36,25 €**, za každý aj začatý mesiac.
3. Nájomca je povinný za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, t.j. za elektrickú energiu, plyn, vodu, stočné, a iné služby poskytované prenajíateľom (napr. upratovacie služby a i.) platiť prenajíateľovi **mesačnú zálohovú platbu vo výške 43,75 €**, za každý aj začatý mesiac. Výška zálohových platieb za jednotlivé služby je uvedená v kalkulačnom liste, ktorý tvorí *prílohu č. 2* tejto zmluvy.
4. Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajíateľ je ich povinný vyúčtovať najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi na základe vyúčtovacej faktúry so splatnosťou 14 kalendárnych dní. V rovnakej lehote je povinný prenajíateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi na č. účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajíateľovi.
5. Nájomné a zálohové platby, **spolu vo výške 80,00 € mesačne**, sú splatné vždy do 20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľa, vedený v Prima banke, a.s., číslo účtu: SK42 5600 0000 0014 0491 6001, alebo v hotovosti priamo do pokladne obce.
6. Výšku zálohových platieb môže prenajíateľ jednostranne nájomcovi upraviť, ak na to budú opodstatnené a preukázateľné dôvody (zvýšenie cien dodávateľmi týchto služieb alebo rozšírenie poskytovaných služieb o ďalšie služby, a pod.).
7. Výšku nájomného môže prenajíateľ jednostranne zvýšiť / znížiť rozhodnutím obecného zastupiteľstva, a to úpravou ceny uvedenej v Zásadách hospodárenia s majetkom obce.

8. V prípade, ak sa dostane nájomca voči prenajímateľovi do omeškania so splnením svojho akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy, prenajímateľovi vznikne odo dňa vzniku omeškania nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, a to za každý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa voči nájomcovi na náhradu škody v plnej výške.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že stav predmetu nájmu je mu známy a je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi do predmetu nájmu dodávku elektrickej energie, plynu a vody. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude na vlastné náklady a nebezpečenstvo zabezpečovať dodávku všetkých ostatných plnení, potrebných pre užívanie predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz a likvidáciu odpadu, a to v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o odpadoch“) ako aj v súlade so všeobecne záväzným nariadeniami obce Hliník nad Hronom.
4. Nájomca je povinný v predmete nájmu na vlastné náklady v celom rozsahu zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov ako aj plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. V súlade s predpismi BOZP nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov BOZP v predmete nájmu. V prípade, ak je predmet nájmu prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb.
5. Nájomca je povinný v predmete nájmu na vlastné náklady v celom rozsahu zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia príslušnej obce.
6. Nájomca je v súlade s príslušnými predpismi povinný počas celej doby trvania nájomného vzťahu na vlastné náklady zabezpečovať a udržiavať v platnosti revízie všetkých technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, vrátane všetkých revízií a funkčných skúšok ručných elektrických náradí, elektrických šnúr a iných elektrických spotrebičov používaných v predmete nájmu.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť denné riadne upratovanie celého predmetu nájmu.
8. Nájomcovi je zakázané skladovať v predmete nájmu výbušné, toxické a iné nebezpečné látky a nebezpečné odpady.
9. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu, na Stavbe ako aj jej zariadenia a vybavenia. V prípade, ak hrozí na predmete nájmu, v Stavbe, na ich zariadení alebo vybavení škoda alebo ak už škoda bola na nich spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť závady a poškodenia predmetu nájmu, vrátane závad a poškodení Stavby, jej zariadení a vybavení, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu, inou jeho činnosťou alebo osobami jemu blízkymi, jeho obchodnými partnermi, návštevníkmi, zamestnancami. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na náklady a nebezpečenstvo nájomcu.
11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu, inou jeho činnosťou alebo osobami jemu blízkymi, jeho obchodnými

partnermi, zákazníkmi, zamestnancami. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.

12. Nájomca je povinný dodržiavať a rešpektovať všetky interné predpisy a pokyny prenajímateľa vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca prehlasuje, že sa s uvedenými predpismi oboznámil.
13. Nájomca je povinný rešpektovať bez výhrad pokyny správcu obecných budov – poverený zamestnanec obce Hliník nad Hronom.
14. Nájomca v plnej výške zodpovedá za všetky škody a ujmy na zdraví alebo na živote, ktoré boli spôsobené tretím osobám alebo prenajímateľovi a ktoré vznikli v súvislosti s porušením akejkolvek povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy alebo podľa platnej právnej legislatívy SR.
15. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
16. Nájomca vyhlasuje, že bol poučený o dodržiavaní zákazu fajčiť a používať otvorený oheň v Stavbe.
17. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu. Nájomca si preto môže zabezpečiť poistenie vecí vnesených do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
18. Stavebné úpravy a zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienky dodržania zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Stavebný zákon“), a ostatných súvisiacich všeobecne záväzných predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy alebo prestavby realizované na predmete nájmu a ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
19. Nájomca bude na vlastné náklady zabezpečovať komplexnú údržbu predmetu nájmu a vykonávať na ňom všetky opravy.
20. Nájomca je povinný rešpektovať stanoviská správcov sietí, úradné a iné povolenia príslušných orgánov štátnej alebo územnej samosprávy.
21. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v súlade s touto zmluvou.
22. Nájomca môže po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, prenechať časť predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe, avšak účel nájmu musí súvisieť s poskytovaním služieb, ktoré sú doplnkom k službám, ktoré poskytuje nájomca v zmysle tejto zmluvy.
23. Nájomca súhlasí so zasielaním faktúr (účtovných dokladov) elektronicky na mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
24. Nájomca je povinný všetky zmeny v údajoch uvedených v záhlaví tejto zmluvy oznámiť najneskôr do 15 dní písomne na adresu sídla prenajímateľa alebo elektronicky do elektronickej schránky obce zriadenej na ÚPVS prípadne na mailovú adresu: matrika@hliniknadhronom.sk .

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) uplynutím výpovednej lehoty,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno ukončiť:
 - a) písomnou výpoveďou i bez uvedenia dôvodu;
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodu nezaplatenia nájomného riadne a včas za čas dlhší ako 2 mesiace.

- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa, pričom prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.;
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.;
 - e) odstúpením prenajímateľa z dôvodov uvedených v bode 4. tohto článku.
3. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. V prípade, že prenajímateľ vypovedá zmluvu nájomcovi podľa ods. 2 písm. c) je výpovedná lehota 7 kalendárnych dní a začína plynúť nasledujúci deň po dni doručenia výpovede nájomcovi. V prípade, že výpoveď sa nepodarí doručiť nájomcovi za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky v zmysle článku VII. Ods. 3 tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) nájomca odmietne uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, predmetom ktorého bude úprava nájomného alebo zálohových platieb v zmysle článku IV. tejto zmluvy, a to v lehote 10 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku nájomcovi, resp. uzatvorenie tohto dodatku svojou nečinnosťou v uvedenej lehote zmarí;
 - b) nájomca aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa si riadne a včas neplní ktorúkoľvek povinnosť podľa článku V. tejto zmluvy;
 - c) je tak uvedené v zmluve alebo v zákone.
- Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené nájomcovi. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší ku dňu doručenia odstúpenia nájomcovi. Zmluvné strany vylučujú použitie ustanovenia § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka.
6. Nájom zaniká aj zánikom predmetu nájmu alebo zánikom nájomcu.
7. Nájomca povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,00 € za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty. Dohodnutím zmluvnej pokuty, ani jej zaplatením nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody v celom rozsahu.
8. Ak nájomca odovzdá predmet nájmu v poškodenom stave, je povinný spôsobiť škody v dojedanej lehote odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobiť škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **01.11.2022**, nie však skôr ako nasledujúci deň po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Ak v tejto zmluve nie je uvedené inak, písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom

vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).

4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
5. Nájomca sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce zo zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná a zároveň prenajímateľ bude oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
6. Nájomca vyhlasuje, že nie je osobou uvedenou v § 9a ods. 6 a 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. V prípade ak sa uvedené vyhlásenie nájomcu ukáže ako nepravdivé, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť.
7. Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom, a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnocenných rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží prenajímateľ aj nájomca.
9. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.
10. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria nasledovné prílohy:
 - Príloha č. 1 – Osvedčenie o živnostenskom oprávnení
 - Príloha č. 2 – Kalkulačný list

V Hliníku nad Hronom, dňa 14.10.2022

Za prenajímateľa:

Vladimír Mikuláš, starosta

Za nájomcu:

Michaela Grégerová