

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

**Prenajímateľ:** Obec Michalová

zastúpená Ing. Teréziou Tisovčíkovou, starostkou obce

Sídlo: 976 567 Michalová, Trosky 1

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: SK685600000002001625001

IČO: 00 313 599

DIČ : 2020458770

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Mgr. Lenka Simanová

bytom: 977 01 Brezno, Brezno

obchodné meno : Mgr. Lenka Simanová – zdravie a výživa

miesto podnikania : Hrádza 19/1, 976 57 Michalová

IČO: 540953 383

Osvedčenie o živnostenskom oprávnení vydané Okresným úradom Brezno  
odbor živnostenského podnikania, OU-BR-OZP-2022/009431-2

č. živnostenského registra 630-2031 v zmysle § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. v znení  
neskorších zmien a doplnkov

## **zmluvu o nájme nebytových priestorov**

v nasledovnom rozsahu:

### **čl. I.**

#### **Predmet nájmu**

Predmetom nájmu sú priestory v budove Kultúrneho domu v Michalovej, Hrádza č. 1 na pozemku parcele C-KN 1369/1 v k. ú. Michalová, vo vlastníctve prenajímateľa, vedenej na LV č. 500, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Prenajímané priestory prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi. Protokol tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory :

Salón zdravie a výživa

masérsky salón

WC

kuchynka

sprcha

čakáreň

Spolu o výmere 66 m<sup>2</sup>.

**čl. II.**  
**Účel a doba nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výhradne pre účely prevádzkovania salónu zdravia a výživy, masérského salónu.
2. Nájom priestorov sa uzatvára na dobu určitú od 15.10.2022 do 14.10.2023.

**čl. III.**  
**Výška nájmu**

Cena prenájmu nebytových priestorov : 10 Eur/m<sup>2</sup>/ročne plus služby súvisiace s nájmom a to dodávka tepla zálohovo vo výške 75 Eur mesačne z dôvodu, že uvedený majetok obec Michalová nevyužíva pre plnenie samosprávnych funkcií.

**čl. IV.**  
**Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia**

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť **nájomné** mesačne vo výške 55 Eur a dodávku tepla zálohovo vo výške 75 Eur mesačne /spolu 130 Eur mesačne/ priamo na účet prenajímateľa, č.2001625001/5600 vedený v Prima banke Slovensko a.s. IBAN SK685600000002001625001 alebo v hotovosti do pokladne obce na základe vystavenej faktúry.
2. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania 0,01%, a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

**čl. V.**  
**Úhrada za služby spojené za užívanie priestorov**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať elektrickú energiu podľa faktúry vystavenej prenajímateľom na základe vyúčtovania od jej dodávateľa a stavu elektromera na odbornom mieste prevádzky, dodávku pitnej vody na základe zmluvného vzťahu s obcou na dodávku pitnej vody a vystavenej faktúry dodávateľom podľa stavu vodomera.
2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za vykurovanie, ktorého poskytovanie je spojené s užívaním priestoru uvedeného v bode I. tejto zmluvy, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu.
3. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi alikvotnú časť nákladov za služby spojené s užívaním priestorov, a to za dodávku vykurovania, a to v čiastke vypočítanej prenajímateľom podľa pomeru prenajímaného nebytového priestoru a podlahovej plochy (uvedenej v bode 5 tohto článku) k úhrnu plôch a priestoru všetkých nebytových priestorov v budove or. č. 1. Nájomca bude uhrádzať platbu za vykurovanie preddavkovo mesačne vo výške 75 Eur.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že rozdiel medzi zaplateným preddavkom (za dodávku tepla) a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia od 1.1. do 31.12. daného roka, vzájomne vysporiadajú na základe vyúčtovania týchto nákladov, po predložení fotokópie vyúčtovania nájomcovi. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľovi.

Vyúčtovaný rozdiel v prípade nedoplatku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi. V prípade vzniknutého preplatku je prenajímateľ povinný vzniknutý rozdiel uhradiť nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania, len v prípade, ak nebude voči nájomcovi evidovať splatnú pohľadávku. Ak bude prenajímateľ evidovať voči nájomcovi splatné pohľadávky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky ich započítaním s pohľadávkou nájomcu, čo nájomcovi písomne oznámi.

5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za vykurovanie, podľa vykurovacej plochy 66 m<sup>2</sup>.

6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úhradu za vykurovanie, dodávku vody a komunálne a drobné stavebné odpady na základe faktúry a rozhodnutia vystaveného prenajímateľom.

7. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa alebo zaplatenia do pokladne obce.

8. V prípade, že sa nájomca omešká s platbami, zaväzuje sa uhrádzať prenajímateľovi úrok z omeškania 0,01%, a to z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

#### **čl. VI.**

#### **Technický stav priestorov**

Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom stojí a leží.

#### **čl. VII.**

#### **Ostatné podmienky**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.

2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomca je povinný po vyrozumení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom plynu, vody, elektrickej energie a pod.).

7. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenej osobe prenajímateľom prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.

8. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.

9. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak prenajímateľ zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť alebo ďalšie

činnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 1.700 €. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté.

10. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej a elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.

12. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.

13. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

14. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 170 € za každý deň omeškania. Právo prenajímateľa na nájomné za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravy, úpravy, doplnenie vonkajšieho a vnútorného vybavenia hradí zo svojho nájomca. Nájomca môže vykonať zmeny na predmete nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

16. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny ceny nájmu v prípade zmeny ceny služieb a energií, k čomu dáva nájomca súhlas podpísaním tejto zmluvy.

## **čl. VIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby jeho zamestnanci dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne požiarno-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času v zmysle § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb.

4. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

5. Nájomný pomer založený touto zmluvou je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán.

6. V prípade akéhokoľvek porušenia povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, resp. zo zákona č. 116/1990 Zb. zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený ukončiť nájomný pomer výpoveďou s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.

8. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú.

9. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

10. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z toho 1 vyhotovenie obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.

11. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

12. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

13. Súčasťou tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov je list vlastníctva č. 500, protokol o odovzdaní predmetu nájmu a živnostenský list nájomcu.

V Michalovej dňa 15.10.2022

V Michalovej 15.10.2022



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_