

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

je uzavretá podľa ust. § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení  
neskorších

predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi :

### **Prenajímateľ:**

Obchodné meno: Obec Nová Dedina  
Sídlo: Nová Dedina 125/125, 93525 Nová Dedina  
IČO: 00307301  
DIČ: 2021022905  
Zápis: Okresný úrad Levice, Číslo živnostenského registra: 402-7083  
Za ktorú koná: Mgr. Pavol Novák  
Bankové spojenie: Prima Banka  
IBAN: SK32 5600 0000 0022 4964 0002

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Obchodné meno: **Martina Dluhá - Štúdio DEVA**  
Bytom : **Opatová 431**  
**Nová Dedina 935 25**  
IČO: **55 471 633**  
DIČ:  
Zápis: **Okresný úrad Poprad, Číslo živnostenského registra: 740-42576**  
Za ktorú koná: **Martina Dluhá**  
Bankové spojenie: **Fio banka, a.s.**  
IBAN: **SK60 8330 0000 0026 0255 5379**

(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako "zmluvné strany")

## **Článok I**

### **Úvodné ustanovenia**

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 1, pre okres Levice, obec Nová Dedina, katastrálne územie Opatová, a to:

- Nebytového priestoru zdravotného strediska, nachádzajúceho sa na ulici Opatová v Novej Dedine, so súpisným číslom stavby 126 (ďalej len „stavba“),

## **Článok II**

### **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania priestory na účely prevádzkovania štúdia starostlivosti o ľudské telo.
2. Priestory na prevádzkovanie o výmere 48,7 m<sup>2</sup>, spoločné a sociálne priestory o výmere 8,43 m<sup>2</sup>.
3. Celková plocha prenajatých priestorov predstavuje **57,13 m<sup>2</sup>**.

## **Článok III**

### **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za to nájomné.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať počnúc uzatvorením zmluvy. Okrem práva užívať nebytový priestor, nájomca má právo užívať spoločné časti, zariadenie a príslušenstvo stavby, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia predmetu nájmu, jeho vybavenia, spoločných častí, zariadení a príslušenstva stavby, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.

#### **Článok IV Rozsah užívania**

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať na podnikanie. Nájomca nemôže nebytový priestor užívať na iný ako dohodnutý účel.
2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo jeho časti užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

#### **Článok V Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - b) výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
  - c) odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
  - d) zánikom predmetu nájmu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
4. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.
6. V prípade technického zhodnotenia, zrealizovaného preukázateľne na náklady Nájomcu, ktoré pri ukončení nájmu Nájomca ponechá Prenajímateľovi a ktorého odstránením a uvedením do pôvodného stavu by sa predmet nájmu znehodnotil alebo inak poškodil, má Nájomca nárok na vzájomné vysporiadanie sa s prenajímateľom, na základe vzájomnej písomnej dohody.

7. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia a stav meračov energií.

## Článok VI

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Za nájom predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 758,686 € za rok (ďalej len „nájomné“).

$$13,28\text{€/ m}^2 \times 57,13 \text{ m}^2 = \mathbf{758,70 \text{ €}}$$

Nájomné sa bude uhrádzať štvrtročne na základe vystavenej faktúry.

2. Náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca platiť nasledovne:

- **Za dodávku plynu**

Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočne spotrebované množstvo plynu rozpočítané alikvôtne podľa veľkosti plochy prenajímaného priestoru a to na základe fakturovanej ceny dodávky plynu do areálu Zdravotného strediska. **Za vodné a stočné v objeme 1 m<sup>3</sup>**

Štvrtročne na základe vystaveného účtovného dokladu prenajímateľom v cene určenej priamym dodávateľom.

- **Za odber elektrickej energie**

Štvrtročne na základe vystaveného účtovného dokladu prenajímateľom podľa skutočného množstva dodanej elektrickej energie zisteného odpočtom príslušného merača pre daný nájomný priestor a v jednotkovej cene určenej priamym dodávateľom, stanovenej podľa vyúčtovania služieb za predchádzajúce obdobie. Pričom raz ročne po skončení účtovného obdobia prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočne spotrebované množstvo energie a to na základe vyúčtovacej faktúry.

3. Platby za dodávku energií je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi v lehote určenej na účtovnom doklade.
4. V určenej lehote, najneskôr však do 15 dní, je nájomca povinný uhradiť zistený nedoplatok za dodávku služieb.
5. Ďalšie služby ako odvoz TKO a upratovanie si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

## Článok VII

### Platobné podmienky

1. Nájomník sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné na základe vystaveného účtovného dokladu, a to na bankový účet č. SK32 5600 0000 0022 4964 0002

## **Článok VIII**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, pričom je povinný užívať ho riadne, šetrne a v súlade s jeho určením. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby nedošlo k podstatnému obmedzeniu výkonu práv iných vlastníkov a nájomcov v budove. Za obmedzenie sa nepovažuje bežná prevádzka štúdia v rámci schválených otváracích hodín. Rovnaká povinnosť platí recipročne aj pre iných vlastníkov a nájomcov v budove.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné zmeny a zásahy do obvodových a stropných konštrukcií na predmete nájmu len so súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná takéto zmeny bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Za takéto zmeny sa nepovažuje farebná úprava stien maľovaním, resp. iné drobné vizuálne úpravy predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv vo vzájomne dohodnutom termíne, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo tí, ktorí ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Ak tak nájomca neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu účelne vynaložených a vzájomne odsúhlasených nákladov, na odstránenie konkrétnej závady.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Kontrolu predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať. Prenajímateľ má

neobmedzené právo vstupu do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu po skončení nájomného vzťahu.

8. Ak prevádzka vyžaduje stanovisko hygienika, zabezpečí si ho nájomca na vlastné náklady.
9. Prevádzka bude otvorená na základe otváracích hodín. Tieto budú písomne oznámené a zaslané Prenajímateľovi a podliehajú odsúhlaseniu Prenajímateľom. Prenajímateľ súhlasí s otvorením prevádzky aj mimo schválených otváracích hodín, pokiaľ Nájomca bude plniť špeciálnu objednávku na základe požiadavky klienta v danom čase. Najmä počas víkendov, sviatkov resp. vo večerných hodinách. Nájomca sa zaväzuje neprevádzkovať predmet nájmu počas nočného klúdu po 22.00 hod.

### **Článok IX** **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je uzavretá a nadobúda účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116 / 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

V Novej Dedine, dňa 1.6.2023

Prenajímateľ



Nájomca:

\_\_\_\_\_