

Zmluva o nájme

uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s prísl. zmenami a doplnkami

Článok I. Zmluvné strany

- 1.1. **Prenajímateľ :**
- | | |
|--------------------|---|
| Obchodné meno : | <i>Mesto Turčianske Teplice</i> |
| Sídlo : | Turčianske Teplice, Ul. Partizánska 413/1 |
| Štatutárny orgán : | Mgr. Igor Hus, primátor mesta |
| IČO : | 00 317 004 |
| Bankové spojenie : | Štátna pokladnica |
| Názov účtu : | BÚ - Teplice, Mesto Turčianske Teplice |
| Číslo účtu IBAN : | |
- zastúpený :
- | | |
|--------------------|--|
| Obchodné meno : | <i>Teplico, s.r.o.</i> |
| Sídlo : | Turčianske Teplice, ul. Kuzmányho 246/14 |
| Štatutárny orgán : | Ing. Marek Ondráček, konateľ |
| IČO : | 31 621 171 |
| Registrácia : | Okresný súd Žilina, odd. obchodného registra, odd. Sro, vložka č. 2387/L |

(ďalej len „*prenajímateľ*“) na jednej strane

- 1.2. **Nájomca :**
- | | |
|---------------------|--|
| Obchodné meno: | <i>Eva Hajdušeková Pedikúra E&H</i> |
| Miesto podnikania : | Slobody 327/8, 039 01 Turčianske Teplice |
| Štatutárny orgán : | Eva Hajdušeková, podnikateľka |
| IČO : | 55419666 |
| Registrácia : | Okresný úrad Martin, č. ŽR : 550-34452 |

(ďalej len „*nájomca*“) na strane druhej

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1. Prenajímateľ v mesiaci 06/2023 vyhlásil obchodnú verejnú súťaž (ďalej len „*OVS*“) smerujúca k uzavretiu nájomnej zmluvy, predmetom ktorej boli nebytové priestory v budove č. súp. 2050, orientačné číslo 48 na ul. Horné Rakovce, postavenej na parc. č. C-KN 76/42, vedené Okresným úradom Turčianske Teplice, odbor katastrálny, nachádzajúce sa v kat. území Turčianske Teplice, v objekte nájomného bytového domu na prízemí a to :
- nebytový priestor č.2 o výmere 28,90 m²,
 - sociálne zariadenie o výmere 4,40 m²,
- pričom úspešným záujemcom predmetnej OVS sa stal nájomca.

Článok III. Predmet nájmu

- 2.2. Prenajímateľ ako výlučný vlastník nehnuteľností opísaných v tomto článku prenecháva do nájmu (užívania) nájomcovi nebytové priestory v budove č. súp. 2050, orientačné číslo 48 na ul. Horné Rakovce, postavenej na parc. č. C-KN 76/42, vedené Okresným úradom Turčianske Teplice, odbor katastrálny, nachádzajúce sa v kat. území Turčianske Teplice, v objekte nájomného bytového domu na prízemí a to :

- nebytový priestor č.2 o výmere 28,90 m²,
- sociálne zariadenie o výmere 4,40 m²,

Celková výmera nebytových priestorov predstavuje **33,30 m²** podlahovej plochy.

Špecifikácia nebytového priestoru je zakreslená v snímke, ktorá tvorí **prílohu** tejto zmluvy.

Článok IV. Účel nájmu

- 4.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu **na vykonávanie živnosti - Pedikúra.**
- 4.2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s prenechaním predmetu nájmu v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto zmluvy.
- 4.3. V prípade, že nájomca predmet nájmu bude využívať na iné účely ako je uvedené v tomto článku alebo spôsobom odporujúcim zmluvným podmienkam a zákonu, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Doručením listu „*Odstúpenie od zmluvy*“ nájomcovi sa zmluva zrušuje ku dňu jeho doručenia.

Článok V. Výška nájmu

- 5.1. Výška nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v zmysle zák. NR SR č. 18/96 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, vyhl. MF SR č. 87/96 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách a podmienok stanovených v OVS.
- 5.2. Výšku nájomného za predmet nájmu si zmluvné strany dohodli vo výške **€ 74,00 /m²/rok** tzn. pri celkovej výmere 33,30 m² výška nájomného predstavuje sumu **€ 2 464,20/rok** (slovom dvetisícštyristošesťdesiatštyri EUR 20 centov).

Článok VI. Splatnosť nájomného

- 6.1. Nájomné vo výške **€ 205,35/mesiac** (slovom dvestopäť EUR 35 centov) je splatné vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 6.2. Nájomca uhradí nájomné načas v prospech účtu prenajímateľa **na základe vystavených faktúr** zo strany prenajímateľa na účet č. IBAN

Článok VII. Doba nájmu

- 7.1. Nájom predmetu nájmu začína dňom : **01.09.2023**
- 7.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : **neurčitú**
- 7.3. K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť :
 - 7.3.1. Dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu.
 - 7.3.2. Výpoveďou bez uvedenia dôvodu v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorú môže uplatniť ktorákoľvek zmluvná strana,
 - 7.3.3. Výpoveďou zo strany prenajímateľa v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty, ak nájomca mešká s platením nájomného o viac ako 2 mesačné splátky.
- 7.4. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Práva a povinnosti

- 8.1. **Prenajímateľ je povinný :**
 - 8.1.1. Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

8.1.2. Udržovať nebytový priestor na svoje náklady (zabezpečiť stredné a generálne opravy) pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

8.2. Nájomca je povinný :

- 8.2.1. Užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o predmet nájmu tak aby nevznikla škoda.
- 8.2.2. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (drobné opravy a bežná údržba do sumy € 200,00 v jednotlivom prípade).
- 8.2.3. Vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v prípade skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 8.2.4. Oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.
- 8.2.5. **Zálohovo na základe faktúry uhrádzať preddavky** na náklady spojené s dodávkou vody a tepla na ústredné kúrenie a to vo výške vo výške **€ 100,00 / mesiac** a to vždy k 15-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Skutočná spotreba el. energie bude určená podľa merača el. energie, ktorý si nájomca prehlási na svoje meno a bude ju uhrádzať na svoje náklady. Spotreba vody, teplej úžitkovej vody a tepla na ústredné kúrenie bude určená správcom nebytového priestoru na základe výmeru.
- 8.2.6. Vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, v ktorom užíva nebytové priestory.
- 8.2.7. Zabezpečiť bezpečnostné, hygienické a protipožiariarne opatrenia podľa §-u 4 a 5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi. Nájomca týmto prehlasuje, že uvedené povinnosti preberá na seba v zmysle §-u 6 ods. 2 citovaného zákona.
- 8.2.8. Zabezpečiť čistotu a poriadok užívaných priestorov vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu na svoj náklad a zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu odpadu podľa zák. č.123/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
- 8.2.9. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom na svoj náklad, ak to uzná za potrebné.
- 8.2.10. Umožniť prenajímateľovi kontrolu predmetu nájmu ako aj vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej a regulačnej techniky (teplo, voda, el. energia) a havarijnej služby.
- 8.2.11. Zabezpečiť vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch ako aj plnenie povinností zamestnávateľa v zmysle zák. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 8.2.12. Zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných úprav v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade zhodnotenia predmetu nájmu, nájomca berie na vedomie, že pri ukončení nájomného vzťahu nemá nárok na úhradu nákladov spojených s investíciami vloženými do predmetu nájmu..
- 8.2.13. Zabezpečiť odborné prehliadky, opravy a údržbu všetkých technických zariadení /revízie/, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov na svoj náklad.

Článok IX.

Ďalšie dohodnuté podmienky

9.1. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších podmienkach tejto zmluvy :

- 9.1.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu predmetných nehnuteľností bude zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR. S prehodnotením výšky nájomného nájomca súhlasí. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku ročného nájomného za predmet nájmu a to v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku zverejnenom Štatistickým úradom SR. Nájomca bude povinný platiť takto upravené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájomného.

- 9.1.2. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou alebo dohodou nájomca súhlasí s tým, že ak neuvolní predmet nájmu do 2-och dní od skončenia nájmu má prenajímateľ právo zadržať inventár ako zálohu na vzniknutú majetkovú ujmu a to až do doby odovzdania (uvolnenia) predmetu nájmu prenajímateľovi.
- 9.2. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za služby bol dohodnutý denný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej splátky nájomného a platieb za služby za každý deň omeškania.
- 9.3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s prenechaním predmetu nájmu v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto zmluvy.
- 9.4. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré užíva, tretej osobe do podnájmu.

Článok X. Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb. s prísl. zmenami, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ostatné všeobecne záväzné právne predpisy a podmienky OVS.
- 10.2. Na doručovanie písomností týkajúcich sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou sa použijú ustanovenia §-u 105 a nasl. C.s.p.
- 10.3. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom zmluvnej strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 10.4. Zmluva bola vyhotovená v 2-och rovnopisoch s platnosťou originálu pričom nájomca a prenajímateľ obdržia po jednom rovnopise.
- 10.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa **www.turcianske teplice.sk**.

Turčianske Teplice, 31.08.2023

Podpis prenajímateľa :

*Mesto Turčianske Teplice
zast. Teplico, s.r.o.
Marek Ondráček, konateľ*

Podpis nájomcu :

*Eva Hajdušková Pedikúra E&H
Eva Hajdušková, podnikateľka*

Príloha : pôdorys s vyznačením predmetu OVS