

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi stranami:

Prenajímateľ :

Obec Farná, so sídlom 935 66 Farná č.462, IČO : 00 306 941

v zast. Vlastou Csomorovou, starostkou obce

bankové spojenie : SK08 0200 0000 0000 2542 5152 VÚB, a.s.

(v ďalšom texte zmluvy ako prenájomca)

a

Nájomca :

Bernadeta Megyesová - PEDImed

Sídlo: 935 66 Farná č.d. 637

Prevádzka: 935 66 Farná č. 151

IČO : 44496303

bankové spojenie : SK97 0900 0000 0050 3761 6821 – Slovenská sporiteľňa, a.s.

(v ďalšom texte zmluvy ako nájomca)

článok I.

Predmet zmluvy

1/. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v kat. území Farná, obec Farná, okres Levice, zapísaných na LV č.1 Katastrálneho úradu Nitra, Správy katastra Levice ako zastavané plochy a nádvoria na parcele č.192/3, budova so súpisným číslom 162.

2/. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi časť nebytových priestorov za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu trvania nájomnej zmluvy nasledovne :

- nebytové priestory včítane čakárne a sociálnych miestností, nachádzajúce sa na prízemí hlavnej budovy zdravotného strediska Farná.

3/. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory na účely prevádzkovania „Pedikúra“ podľa pridenej licencie. Dohodnutý účel nájmu nájomca nemôže zmeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4./ Zámer obce prenechať majetok do nájmu schválilo OZ vo Farnej spôsobom hodným osobitného zreteľa v súlade s ustanovením §9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, uznesením č. 78/2023 zo dňa 27.septembra 2023. Prenájom a podmienky nájmu boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva dňa 17.októbra 2023 uznesením č. 85/2023.

článok II.

Doba nájmu

1/. Nájomný pomer vzniká dňom 1.11..2023 a uzatvára sa na dobu neurčitú.

článok III.

Výška, splatnosť nájomného, služby a spôsob ich platby

1/. Cena nájmu a služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním nebytových priestorov je stanovená medzi zmluvnými stranami dohodou v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov vymedzených v článku I. tejto zmluvy nájomné vo výške **150 eur** mesačne od **1.11.2023** na účet prenajímateľa v peňažnom ústave, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr vždy do 15. dňa v kalendárnom mesiaci.

2/. Nájomca súhlasí so zmenou nájomného v budúcom období v zmysle nových platných predpisov o nájme nebytových priestorov s ohľadom na infláciu.

článok IV.

Technický stav nehnuteľností

1/. Nájomca sa so stavom prenajímaných nebytových priestorov riadne oboznámil a dňom 1.11.2023 ich preberá v stave spôsobilom na riadne užívanie do nájmu.

2/. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmetné nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie na základe preberacieho protokolu, ktorý tvorí súčasť zmluvy o nájme.

3/. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že prenajímané nebytové priestory netrpia žiadnymi faktickými vadami.

článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory na dojednané účely. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytových priestorov.

2/. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia obce, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany, dodržiavať zákon č.478/2002 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia.

3/. Nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť prenajatý priestor hasiacimi prístrojmi. Ďalej je povinný označiť miesto možného vzniku požiaru tabuľami „Miesto so zvýšeným požiarным nebezpečenstvom“. Nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatého priestoru.

4/. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatom objekte alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov či osôb, ktorým umožnil vstup do objektu. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona č.314/2011 Z.z. v platnom znení. Nájomca zabezpečuje dodržiavanie všeobecne platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom a za ich dodržiavanie aj zodpovedá.

5/. Nájomca je povinný zabezpečovať v prenajatých priestoroch a vnesených svojich zariadeniach všetky revízie v zmysle zákonov a predpisov o revíziách na vlastné náklady.

6/. Prenajíateľ je oprávnený požadovať prístup k nebytovým priestorom za účelom kontroly, či nájomca tieto riadnym spôsobom užíva. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi výkon jeho práva kontroly.

7/. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretím osobám. Ak nájomca dá nebytové priestory do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajíateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

8/. Nájomca je oprávnený uskutočňovať akékoľvek zmeny stavebného či dispozičného charakteru v prenajatých nebytových priestoroch len na základe písomného predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa. Ak nájomca prevedie zmeny bez súhlasu prenajíateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnostiach prenajíateľovi značná škoda, je tento oprávnený odstúpiť od zmluvy.

9/. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajíateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.

10/. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nehnuteľnostiach nevznikla škoda

11/. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať nehnuteľnosti prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápis, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.

12/. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá. Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci; inak nárok zanikne.

13/. Ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy.

článok VI.

Skončenie nájmu

1/. Nájom nebytových priestorov zanikne :

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ku dňu uvedenému v tejto dohode;
- písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, 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;
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného;
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu uvedeného v článku V. bod 7/ tejto zmluvy;
- zničením prenajatej veci.

2/. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným doručením písomného prejavu o odstúpení druhej strane do vlastných rúk na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomný prejav o odstúpení zmluvnej strane na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, príp. na adresu, ktorej zmena bola odstupujúcej strane písomne oznámená, písomnosť sa považuje za doručení v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky strane odstupujúcej od zmluvy a to aj vtedy, ak sa druhá strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

článok VII.

Osobitné ustanovenia

- 1/. Poistenie zariadenia, majetku nájomcu nie je predmetom zmluvy o nájme. Tieto si zabezpečí sám nájomca na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť poisťnú zmluvu zodpovednosti za škodu voči tretím osobám na vlastné náklady.
- 2/. Nájomca je povinný oznámiť zmenu údajov na jeho strane do jedného mesiaca odo dňa vzniku týchto skutočností.
- 3/. Nájomca je povinný označiť si prevádzku svojim obchodným menom a presnou adresou.

článok VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1/. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, na právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 2/. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú možné len na základe dohody zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.
- 3/. Táto zmluva bola vyhotovená v troch origináloch, pričom jeden originál obdrží nájomca a dva originály zmluvy zostávajú u prenajímateľa.
- 4/. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
- 5/. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy je totožný s ich slobodnou a vážnou vôľou, zmluvu uzatvárajú bez akejkoľvek tiesne, obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, sú plne spôsobilé na právne úkony a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Vo Farnej dňa:

Prenajímateľ :

Nájomca :

