

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v aktuálnom znení medzi

Prenajímateľ: **Obec Nižný Hrabovec**
Sídlo: Nižný Hrabovec 407, 094 21 Nižný Hrabovec
IČO: 00332593
DIČ: 2020630249
Štatutárny orgán: Alojz Jonek, starosta obce
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
Číslo účtu (IBAN): SK78 0200 0000 0000 2032 3632
e-mailová adresa: niznyhrabovec@niznyhrabovec.sk
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca: **Lucia Borová**
Miesto podnikania: 094 01 Tovarné 57
IČO: 56 096 801
e-mailová adresa:
(ďalej len „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - budovy so súpisným číslom 153, postavenej na parcele registra KN“C“, parc. č.: 71, evidovanej okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 810, vedenom pre okres Vranov nad Topľou, obec Nižný Hrabovec, katastrálne územie Nižný Hrabovec (ďalej aj ako „**budova**“).
2. Nájomca je osobou vykonávajúcou podnikateľskú činnosť, ktorá má za týmto účelom záujem užívať predmet nájmu.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor - kaderníctvo, nachádzajúci sa v budove podľa Článku I. odseku 1 tejto zmluvy, pozostávajúci z:
 - nebytového (hlavného) priestoru – kaderníctvo, o výmere 15,02 m²,
 - skladu kaderníctva o výmere 8,26 m²,
 - toalety o výmere 1,01 m²,(ďalej spolu len ako „**nebytový priestor**“ a/ alebo „**predmet nájmu**“)

a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a platby za služby spojené s nájmom v súlade s Článkom III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

2. K predmetu nájmu prislúchajú tiež spoločné priestory o výmere 15,89 m² (ďalej len ako „**spoločné priestory**“), ktoré je nájomca oprávnený užívať výlučne spolu s predmetom nájmu.
3. Účelom, na ktorý sa predmet nájmu prenecháva nájomcovi do užívania je **prevádzkovanie kaderníctva** v zmysle jeho podnikateľského oprávnenia (ďalej len „**účel nájmu**“). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu a spoločné priestory na iný účel, ako na účel nájmu podľa tohto článku zmluvy.

Článok III.

Nájomné a platby za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **2,- € / 1 m²** (slovom: *dve eurá za jeden meter štvorcový*), t.j. vo výške **56,52 €** (slovom: *päťdesiatšesť eur a 52/100 eurocentov*) mesačne (ďalej len „**nájomné**“). Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa začatia nájmu, to mesačne vopred, vždy do 15. dňa mesiaca za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude pravidelne upravované o mieru inflácie za predošlý kalendárny rok podľa údajov zverejnených Štatistickým úradom SR. Takto zvýšené nájomné je nájomca povinný uhrádzať od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k zverejneniu miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR. Pri výpočte nájmu na príslušný kalendárny rok podľa tohto odseku sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platné v bezprostredne predchádzajúcom kalendárnom roku. V prípade, že inflácia bude mínusová (tzv. deflácia), nájomné sa upravovať nebude. Pre zmenu výšky nájomného podľa tohto odseku nie je potrebný osobitný súhlas zmluvných strán, keďže takýto súhlas už zmluvné strany vyjadrili v tejto zmluve.
3. Pre účely výpočtu výšky nájmu a výšky platieb za služby spojené s nájmom sa za plochu, ktorú nájomca na podklade tejto zmluvy užíva považuje plocha vo výmere 28,26 m², ktorá pozostáva z plochy predmetu nájmu vo výmere 24,29 m² a z pomernej časti spoločných priestorov vo výmere 3,97 m².
4. Zmluvné strany sa dohodli na platbách za časť prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, a to konkrétne nákladov na **plyn a elektrinu** (ďalej len „**služby spojené s nájmom**“) vo výške určenej pomerom výmery užíwanej plochy podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy a celkovej plochy budovy. Platby za služby spojené s nájmom budú nájomcom uhrádzané mesačne, vo forme účasti na preddavkových platbách, a to spolu s nájomným na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na sume platieb za služby spojené s nájmom vo výške 11,73,00 € (slovom *jedenásť eura sedemdesiattri centov*) – výška platieb za služby spojené s nájmom bude pravidelne upravovaná v nadväznosti na určenie výšky zálohových platieb zo strany dodávateľa služieb, a to bez potreby uzatvárať osobitný dodatok k tejto zmluve. Novú výšku platieb za služby spojené s nájmom je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi do 30 dní odo dňa oznámenia nových zálohových platieb zo strany dodávateľa. Nájomca je povinný uhrádzať platby za služby spojené s nájmom v novej výške odo dňa zvýšenia zálohových platieb zo strany dodávateľa.
5. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi skutočnú výšku nákladov na služby spojené s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok a výšku podielu na preplatku, resp. nedoplatku pripadajúceho na nájomcu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry zo strany dodávateľa služieb spojených s nájmom prenajímateľovi.

6. Pokiaľ bude skutočná výška nákladov na služby spojené s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok, pripadajúca na nájomcu vyššia ako čiastka zaplatená nájomcom v priebehu predchádzajúceho kalendárneho roka podľa odseku 4. tohto článku zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa tomuto rozdielu, a to do 14 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy.
7. Pokiaľ bude skutočná výška nákladov na služby spojené s nájmom za predchádzajúci kalendárny rok, pripadajúca na nájomcu nižšia ako čiastka zaplatená nájomcom v priebehu predchádzajúceho kalendárneho roka podľa odseku 4. tohto článku zmluvy, vzniká nájomcovi nárok na započítanie preplatku na ďalšiu platbu (resp. ďalšie platby) za služby spojené s nájmom.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prerušenie, alebo zastavenie dodávok plynu nezakladá právo nájomcu neplniť akýkoľvek záväzok podľa tejto nájomnej zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ostatné prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu – náklady na elektrickú energiu, vykurovanie, vodné, stočné, odvoz smeti a pod., nie sú zahrnuté v nájomnom ani v platbách podľa odseku 4. tohto článku zmluvy, a tieto si nájomca uhrádza sám.

Článok IV. Trvanie a skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru sa začína v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy (ďalej len „**deň začatia nájmu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - b) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa. Odstúpenie od zmluvy musí byť uskutočnené v písomnej forme a musí byť doručené nájomcovi.
4. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu.
5. V prípade skončenia tejto zmluvy výpoveďou sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch ustanovených zákonom, ako aj v prípade ak:
 - a) nájomca o viac ako 60 dní mešká s platením nájomného alebo platieb za služby spojených s nájmom,
 - b) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s účelom nájmu.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy sa nájom nebytových priestorov skončí v deň, nasledujúci po dni, v ktorom bolo nájomcovi odstúpenie od zmluvy doručené.

Článok V. Stav predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa článku II. odseku 3. tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že s poloha a s dispozíciou predmetu nájmu mu je známa, že si predmet nájmu pred

uzavretím tejto zmluvy riadne a s odbornou starostlivosťou prehliadol a že nebytový priestor od prenajímateľa v deň podpisu tejto zmluvy prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky opravy, úpravy, či iné činnosti na predmete nájmu tak, aby bol predmet nájmu počas trvania nájmu spôsobilý na dohodnuté užívanie a aby nedošlo k jeho znehodnoteniu počas doby trvania nájmu. Všetky opravy, úpravy a iné činnosti na predmete nájmu je nájomca povinný vykonávať s odbornou starostlivosťou, a to po ich prerokovaní a písomnom odsúhlasení zo strany prenajímateľa, ak nie je uvedené inak. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy väd predmetu nájmu, ktoré boli spôsobené vadami alebo poškodeniami samotnej budovy (napr. zatečenie predmetu nájmu v dôsledku netesnosti strechy a pod.) je povinný zrealizovať na svoje náklady prenajímateľ.
3. Všetky opravy, úpravy a iné činnosti na predmete nájmu (vrátane akýchkoľvek prípadných zhodnotení predmetu nájmu, či stavebných prác podliehajúcich ohláseniu alebo povoleniu podľa stavebného zákona) sa nájomca zaväzuje uskutočniť výlučne na vlastné náklady, bez nároku na úhradu nákladov zo strany prenajímateľa, ak v zmluve nie je uvedené inak alebo pokiaľ nebolo zmluvnými stranami písomne dohodnuté inak. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zároveň nie je po skončení nájmu oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, a to bez ohľadu na dĺžku trvania nájmu a dôvody jeho ukončenia.
4. Nájomca je aj bez súhlasu prenajímateľa povinný vykonávať bežnú údržbu a všetky druhy bežných opráv predmetu nájmu alebo vybavenia predmetu nájmu. Za bežnú údržbu a bežné opravy sa rozumie údržba alebo oprava každej časti predmetu nájmu alebo veci v predmete nájmu, u ktorej užívaním dochádza k jej opotrebovaniu alebo spotrebovávaniu nájomcom. Odhliadnuc od dojednania podľa predchádzajúcej vety, bežnou údržbou a bežnou opravou je vždy obdobne každá oprava, ktorá je definovaná ako drobná oprava podľa § 5 a prílohy 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a údržba, ktorej náklady sú definované v § 6 tohto nariadenia.
5. Nájomca je v súlade s § 668 Občianskeho zákonníka povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ. Nájomca nie je oprávnený opravy, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ realizovať svojpomocne, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
6. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu vypratáný, čistý a v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na opravy, úpravy a iné činnosti vykonané v súlade s touto zmluvou, a to najneskôr v lehote troch (3) pracovných dní odo dňa skončenia nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu písomný protokol. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný momentom uzatvorenia písomného protokolu podľa tohto odseku. Prenajímateľ nie je povinný protokol podľa tohto odseku uzatvoriť v prípade, ak predmet nájmu nebude vypratáný a v stave podľa prvej vety. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné škody na predmete nájmu nájomca prenajímateľovi uhradí v peniazoch, a to v lehote troch (3) dní odo dňa skončenia nájmu, ak v preberacom protokole nebude uvedená iná lehota.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vypratanie predmetu nájmu sám, a to na náklady a nebezpečenstvo nájomcu. Nájomca dáva prenajímateľovi výslovný súhlas na vypratanie všetkých vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu po márnom uplynutí lehoty na jeho vypratanie a na jeho uvedenie do pôvodného stavu. Po vyprataní vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu je prenajímateľ oprávnený tieto na náklady nájomcu uskladniť alebo na náklady nájomcu dopraviť a vyložiť na adrese sídla nájomcu uvedenej v záhlaví tejto zmluvy. Nebezpečenstvo straty, zničenia alebo poškodenia vecí znáša po dobu omeškania s vypratáním predmetu nájmu nájomca a to aj v prípade, ak vypratané veci sú vo vlastníctve tretích osôb. Právo prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka tým nie je dotknuté. Nájomca vyhlasuje že súhlas podľa tohto odseku je nezmeniteľný a neodvolateľný a trvá aj po ukončení tejto zmluvy.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný umožniť úplný a nerušený výkon jeho užívacieho práva k predmetu nájmu v súlade so zmluvou a zdržať sa konania, ktorým by nájomcu pri užívaní predmetu nájmu rušil alebo iným spôsobom obmedzoval; tým nie sú dotknuté oprávnenia prenájiateľa vyplývajúce zo zákona či z iných častí nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytový priestor len spôsobom a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný zaobchádzať s majetkom prenájiateľa ako aj s majetkom tretích osôb nachádzajúcim sa v predmete nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu. Počas užívania predmetu nájmu nájomca v plnej miere zodpovedá za škody vzniknuté na majetku prenájiateľa a majetku tretích osôb nachádzajúcim sa v predmete nájmu, a to vrátane škody, spôsobenej počas trvania nájmu zo strany inej osoby, odlišnej od nájomcu. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájiateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, predpisy upravujúce ochranu zdravia a bezpečnosť pri práci, ochranu životného prostredia, nakladania s odpadmi či predpisy upravujúce ochranu majetku prenájiateľa.
6. Nájomca je povinný informovať prenájiateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájiateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu dodržiavania nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom nebytového priestoru. Za tým účelom sa zaväzuje umožniť týmto osobám vstup do predmetu nájmu kedykoľvek na požiadanie prenájiateľa.

Článok VII. Úrok z omeškania a zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, platieb za služby spojené s nájmom či iného peňažného plnenia na podklade tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenájiateľovi okrem dlžnej istiny aj úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.
2. Zmluvné strany si pre prípad porušenia povinností nájomcu dohodli zmluvnú pokutu:
 - a) vo výške 50,- € (slovom *päťdesiat eur*) za každý aj začatý deň omeškania so splnením povinností nájomcu podľa Článku V. odseku 6 tejto zmluvy;
 - b) vo výške 25,- € (slovom *dvadsaťpäť eur*) za každý aj začatý deň omeškania so splnením povinností nájomcu podľa Článku VI. odseku 7. tejto zmluvy a za každý začatý deň trvania nezákonného stavu podľa Článku VI. odseku 4. tejto zmluvy.
3. Vzhľadom na význam zabezpečených povinností pre prenájiateľa zmluvné strany vyhlasujú, že výšku zmluvných pokút považujú za primeranú a s touto ich výškou súhlasia. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenájiateľa na náhradu vzniknutej škody v celom rozsahu (vrátane škody presahujúcej zmluvnú pokutu), ako aj prípadné právo na odstúpenie od zmluvy.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)(ďalej len „**zákon o slobode informácií**“), čo nájomca berie na vedomie a svojim podpisom dáva súhlas s jej zverejnením.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za písomnú formu nepovažuje prejav vôle vyjadrený elektronickými prostriedkami.
5. Písomnosti medzi zmluvnými stranami sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade že zmluvná strana zmenila adresu svojho sídla, resp. miesta podnikania a túto zmenu preukázateľne neoznámila druhej zmluvnej strane, považuje sa písomnosť za platne doručenú na poslednú známu adresu. Nájomca týmto vyhlasuje, že adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy je adresou, na ktorej sa zdržiava a na ktorej má zabezpečené prijímanie zásielok. Zmluvné strany uvádzajú, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené druhej zmluvnej strane momentom, kedy jej v súlade s § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka dôjdu.
6. Písomnosti v elektronickej (e-mailovej) podobe sa medzi zmluvnými stranami doručujú na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
7. Právne vzťahy v tejto zmluve výslovne neupravené riadia sa príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
8. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu.
9. Pokiaľ je niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné, či sa stane takým v budúcnosti, bude neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné iba toto ustanovenie, a nedotkne sa to platnosti, účinnosti a vymáhateľnosti ostatných ustanovení.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Nižnom Hrabovci dňa 11.03.2024

Obec Nižný Hrabovec
Alojz Jonek, starosta

Lucia Borová