

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NBP761/2024/1

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodný názov: **Obec Bátorove Kosihy**
So sídlom: Hlavná č. 873
946 34 Bátorove Kosihy
Zastúpená: Mgr. Roland Labancz – starosta obce
Tel. č.: 035/ 76 11 720, 76 11 730,
IČO: 00 306 711
DIČ: 2021046731
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: SK80 5600 0000 0038 0451 8001

Nájomca:

Obchodné meno: **Viktória Domonkos**
Sídlo: 946 34 Bátorove Kosihy č. 1304
IČO: 56230338
Tel. č.: 0917987376

Čl. 2

Predmet a účel nájmu

(1) Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. obce Bátorove Kosihy a v katastri nehnuteľností vedenej na LV č. 2040 ako budova Domu služieb s.č. 761 na parcelách č. 571/8 a 569/3. Prenajímateľ nadobudol vlastnícke právo k budove Domu služieb na základe stavebného povolenia vydaného MNV - HSO, oddelením výstavby a MH vo Vojniciach pod č. 475/86 dňa 17.12.1986 a kolaudačného rozhodnutia vydaného pod č.j. Výst. 398/89 dňa 02.10.1989.

(2) Predmetom nájmu sú nebytové priestory na prízemí nehnuteľnosti podľa bodu 1:

Nebytové priestory:	Podlahová plocha v m ²
Predajňa – prízemie	33,00 m ²

(3) Nájomca má právo užívať aj spoločné priestory nehnuteľnosti v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod Predmetu nájmu, predovšetkým spoločný dvor.

(4) Nájomca bude prenajaté nebytové priestory uvedené v čl. 2 užívať na podnikateľskú činnosť v oblasti:

- Kozmetické služby

(5) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v bode 4 tohto článku a dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú

k predmetu nájmu. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.

Čl. 3 Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú** odo dňa 1.6.2024.

Čl. 4 Nájomné

- (1) Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli na výške nájomného **20,- €/m² ročne** za všetky prenajaté plochy, čo predstavuje celkom: **660,00 EUR/rok**.
- (2) Nájomca bude nájomné za prenájom nebytových priestorov uhrádzať prenajímateľovi v rovnakých splátkach vždy do 15. dňa bežného mesiaca vo výške **55,00 EUR**.
- (3) Nájomné bude nájomca uhrádzať do pokladne alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na iný vopred dohodnutý účet prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
- (4) Nájomca bude uhrádzať nájomné v Eurách.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s hradením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Čl. 5 Náklady na prevádzku

- (1) Nájomca okrem nájomného hradí zálohové platby nasledovne:

a) Plyn – kúrenie	80,00 EUR/mes.
b) Elektriina	0,00 EUR/mes.
c) Vodné	5,00 EUR/mes.

Náklady na prevádzku a služby spolu: 85,00 EUR/mesiac

- (2) Náklady na vyššie uvedené služby spojené s užívaním nebytových priestorov nájomca sa zaväzuje hradiť podľa skutočnej spotreby (merateľné médiá), alebo podľa podielu podlahovej plochy, ktorú má v nájme, ku celkovej podlahovej ploche budovy (nemerateľné médiá).
- (3) Náklady na vyššie uvedené služby spojené s užívaním nebytových priestorov za predchádzajúci rok zabezpečí vždy prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka oboznámi nájomcu o stave jeho preplatiek resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od

prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

- (5) Nájomca bude zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádzať mesačne vo výške **85,00 €**. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť uvedené zálohy za služby vždy do 15. dňa bežného mesiaca spolu s nájomným.

Čl. 6

Práva a povinnosti účastníkov

- (1) Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v užívania schopnom stave. Účastníci vyhotovia o prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcom písomný protokol.
- (2) Ak prenajímateľ bude meškať s odovzdaním predmetu nájmu nájomcovi podľa čl. 3 viac ako 30 dní, nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- (3) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám.
- (4) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívania schopnom stave.
- (5) Drobné opravy, bežnú údržbu a servisnú činnosť si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (6) Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ, a to na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonávanie prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu bude refakturované.
- (7) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Zároveň sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
- (8) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
- (9) Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonaná s písomným súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v aktuálnom stavebnom zákone a v zákone o verejnom obstarávaní.
- (10) Ak z dôvodu väd, opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.
- (11) Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
- (12) Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, zmeny a úpravy na predmete nájmu, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

- (13) Prenajíateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
- (14) Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajíateľovi písomným protokolom v stave, zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
- (15) Prenajíateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomca.
- (16) Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajíateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
- (17) Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajíateľovi bezodkladne po výzve prenajíateľa.
- (18) Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám.
- (19) Prenajíateľ je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akékoľvek právo (pohl'adávkou) voči nájomcovi, vyplývajúce z tejto zmluvy.
- (20) Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajíateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) umožniť prístup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- (21) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom tretej osobe.
- (22) Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v predmete nájmu poriadok.
- (23) Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajíateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom termíne stanovenom po dohode s prenajíateľom v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. 7

Skončenie nájmu

- (1) Nájom môže skončiť dohodou účastníkov.
- (2) Nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu
 - b) zánikom nájomcu
- (3) Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - b) ak nájomca viac ako 30 dní mešká s úhradou nájomného

- c) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo porušuje pokoj, alebo poriadok
- d) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
- e) bez udania dôvodu

(4) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu

- a) ak prenajímateľ opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti podľa zmluvy
- b) ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie.
- c) bez udania dôvodu

(5) Výpovedná lehota je 2 mesiace. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. 8

Doručovanie

Výpoveď Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry, vyúčtovanie budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.

Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v štyroch exemplároch, po 2 exemplároch pre každého účastníka.
- (2) Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (3) Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- (4) Účastníci zmluvy sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli. Na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
- (5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Bátorových Kosihách, dňa 30.5.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. Roland Labancz
starosta obce

.....
Viktória Domonkos