

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU
uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

Prenajíateľ:

OBEC CHYNORANY
Sídlo: Cintorínska 45/1, 956 33 Chynorany
IČO: 00310506
Zastúpená: Mgr. Veronika Bezáková, starostka obce
Bankové spojenie: VÚB a. s.
IBAN: SK82 0200 0000 0000 0292 7192
(ďalej označovaný iba ako „prenajíateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Marek Olejka – Natalie Móda**
IČO: 46 084 673
DIČ: 1079258048
Miesto podnikania: Cintorínska 1131/38, 956 33 Chynorany
Číslo živnostenského registra: 340-31301
(ďalej označovaný iba ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)
(prenajíateľ a nájomca spolu označovaní aj ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorili dňa 28.08.2024 zmluvu o nájme nebytového priestoru /ďalej len nájomná zmluva“
alebo „zmluva“/ za nasledovných podmienok:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to parcely registra „C“ evidovanej v katastrálnej mape, parcelné číslo č. 598 o výmere 2288 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie (pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom) a na ňom stojacej stavby – súpisné číslo 484, popis stavby – Obvodné zdravotné stredisko a v nej umiestneného nebytového priestoru nachádzajúci sa na prvom podlaží o celkovej výmere 12,24 m².

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor špecifikovaný v článku I odsek 1 tejto zmluvy.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je 12,24 m².
3. Nebytový priestor sa nájomcovi prenajíma na účel skladovania textilu.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.09.2024.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajíateľovi nájomné za nájom nebytového priestoru a poplatky za služby spojené s nájmom.

2. Cena nájmu bola dohodnutá nasledovne:
- | | |
|---|-----------------------------------|
| za prenájom nebytových priestorov ročne | 14,58 EUR/1 m², |
| t. j. za 12,24 m² ročne | 178,46 EUR; |
3. **Výška ročného nájmu za 12,24 m² predstavuje sumu 178,46 EUR** (slovom stosedemdesiatosem eur, štyridsaťšesť eurocentov), (ďalej len ako „nájomné“). Štvrťročná výška nájomného je 44,61 EUR (slovom štyridsaťštyri eur, šesťdesiatjeden eurocentov) .
4. **Nájomné sa platí štvrťročne vopred na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a je splatné vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Prvé nájomné za obdobie 9/2024 – 12/2024 je vo výške 59,48 EUR a je splatné do 15.09.2024. Splatnosť a výška ďalších splátok je nasledovná: 15.01.2025 v sume 44,61 EUR.**
5. Ak nájomca neuhradí nájomné v lehote uvedenej v ods. 4 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.
6. **V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s nájmom, t.j. poplatky za elektrickú energiu, plyn, vodu, stočné, poplatok za odvoz komunálneho odpadu. Tieto budú nájomcovi vyúčtované na základe dodávateľských faktúr jednotlivých služieb.**

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné zmeny v nebytovom priestore. V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
2. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorú si nebytový priestor prenajal, nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v ods. 6.
6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymalovanie nebytového priestoru, dezinfekciu, dezinfekciu nebytového priestoru, opravy a výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek (podľa typu svetelného telesa) a ostatných predmetov, ktoré sa v rámci nájmu poškodili, príp. znehodnotili.
7. Okrem prípadov uvedených v ods. 8 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy.

9. Prenechať nebytový priestor do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a poplatky uvedené v čl. IV ods. 6 tejto zmluvy.
11. Nájomca nie je oprávnený ukladať ani na kratší čas odpady, prípadne iné hnutelné veci mimo prenajatých priestorov.

Čl. VII **Skončenie nájmu**

1. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou
 - c) písomným odstúpením od zmluvy
2. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len s dôvodov uvedených v ods. 4. a 5. tohto článku tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
 - f) bolo rozhodnuté o využití nebytového priestoru na verejnoprospešný účel
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
6. Výpovedná lehota sú tri kalendárne mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo ním splnomocnenej osoby. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
8. Odstúpiť od zmluvy môže ktorákoľvek zo zmluvných strán v prípade, že druhá zmluvná strana hrubo porušuje túto zmluvu. Odstúpenie je účinné dňom písomného doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
9. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor vyčistený a vypratáný, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Čl. VIII

Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady. Nájomca má nárok umiestniť si reklamu schválenú prenajímateľom po dohode s prenajímateľom o mieste a spôsobe uchytenia na budovu.

Čl. IX

1. Nájom nebytového priestoru, ktoré je predmetom tejto nájomnej zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Chynoranoch dňa 22.08.2024 Uznesením č. 262/2024.

Čl. X

1. Ceny nájmu na ďalšie roky sa budú upravovať v nadväznosti na oficiálny index rastu cien. Nájomné sa zvýši o príslušné percento rastu cien, uverejnené Štatistickým úradom SR za príslušné obdobie.
2. Táto zmluva je spísaná v dvoch (2) identických vyhotoveniach, z ktorých jedno (1) vyhotovenie obdrží prenajímateľ, a jedno (1) obdrží nájomca.
3. Túto zmluvu je možné zrušiť, zmeniť alebo doplniť len dodatkami uzavretými zmluvnými stranami v písomnej forme. Tým nie je dotknuté právo žiadnej zmluvnej strany odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch, keď ju na to oprávňujú ustanovenia tejto zmluvy alebo zákon.
4. Práva a povinnosti každej zo zmluvných strán založené touto zmluvou prechádzajú na jej právnych nástupcov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva, ako aj všetky právne vzťahy z nej vyplývajúce alebo s ňou súvisiace sa spravujú slovenským právnym poriadkom, predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Ustanovenie predošlej vety sa považuje za dohodu zmluvných strán o voľbe (rozhodného) práva a o voľbe zákona.
6. Všetky prípadné spory, ktoré z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami vzniknú, budú prejednávať a o nich rozhodnú všeobecné súdy Slovenskej republiky.
7. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné alebo sa takým stane neskôr, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy a každá zo zmluvných strán sa zaväzuje na výzvu druhej zmluvnej strany uzavrieť s ňou novú zmluvu, alebo dodatok k tejto zmluve, ktorým sa nahradí dotknuté (neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné) ustanovenie, pokiaľ je to potrebné alebo vhodné na úplné dosiahnutie účelu sledovaného zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto zmluvy. Nové ustanovenie pritom musí čo najviac zodpovedať účelu sledovanému dotknutým (nahradzaným neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným) ustanovením.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy si budú navzájom doručovať osobne alebo doporučenou poštou na korešpondenčnú adresu, ktorou je adresa sídla adresáta zapísaná v obchodnom registri v čase odoslania príslušnej zásielky (v prípade, že adresátom je obchodná spoločnosť) alebo na poslednú známu adresu adresáta (v prípade, že adresátom nie je obchodná spoločnosť). Ak bola písomnosť preukázateľne a riadne odoslaná adresátovi na správnu korešpondenčnú adresu v zmysle predošlej vety, účinky doručenia písomnosti adresátovi nastávajú (a) skutočným doručením písomnosti adresátovi alebo (b) uplynutím lehoty osemnástich (18) dní odo dňa uloženia doručovanej zásielky na pošte alebo (c) odmietnutím prevzatia zásielky adresátom alebo (d) vrátením zásielky späť odosielateľovi, ak je adresát neznámy, a to podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastala v danom prípade najskôr.
9. Každá zo Zmluvných strán sama za seba vyhlasuje a potvrdzuje, že si text tejto zmluvy prečítala a plne mu porozumela, ďalej vyhlasuje a potvrdzuje, že táto zmluva vyjadruje jej skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, že nie je uzatváraná v tiesni ani v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu Zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.
10. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

V Chynoranoch, dňa 28.08.2024

.....
prenajímateľ
Obec Chynorany
Mgr. Veronika Bezáková, starostka obce

.....
nájomca
Marek Olejka – Natalie Móda