

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. OcÚ-152/2025-007

Prenajímateľ:	OBEC BUDMERICE
sídlo:	900 86 Budmerice 534, Slovenská republika
IČO:	00304697
zastúpená:	PhDr.Jozef Savkuliak, MBA -starosta
bankové spojenie:	SK34 7500 0000 0040 2907 3981, ČSOB a.s.

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Andrea Drgoňová
sídlo/miesto podnikania:	900 86 Budmerice č. 301, Slovenská republika
prevádzka:	900 86 Budmerice č. 42, Slovenská republika
IČO:	56 764 634
Tel. kontakt	
e-mail	

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“)

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších právnych predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Článok I.
Predmet nájmu nebytových priestorov

- (1) Prenajímateľ, Obec Budmerice, je vlastníkom nehnuteľnosti – budova zdravotného strediska – Centrum lekárskej starostlivosti, zapísanej v katastri nehnuteľností SR, Katastrálny úrad Bratislava, Správa katastra Pezinok, katastrálne územie Budmerice, list vlastníctva č. 1050, na parcele č. 82/2 a 82/3 – zastavané plochy a nádvoria, súpisné číslo 42. Prenajímateľ je oprávnený s predmetom nájmu nakladať, vrátane zverenia predmetu nájmu do užívania nájomcovi.
- (2) Predmetom nájmu je prenechanie užívania nebytového priestoru Prenajímateľom Nájomcovi. Nebytový priestor sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží v budove Centra lekárskej starostlivosti, súpisné číslo 42, objekte „B“ v celkovej výmere podlahovej plochy 19,30 m², konkrétne ide o tieto miestnosti:

(a)	prevádzka	veľkosť podlahovej plochy	10,32 m ²
(b)	spoločné priestory	veľkosť podlahovej plochy	08,98 m ²
Spolu			19,30 m ²

- (3) Prenájom tohto Predmetu nájmu bol schválený na 14. zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Budmerice konaného dňa 04. decembra 2024 Uznesením č. 14/17/2024, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

Článok II. Uzatvorenie zmluvy

Táto zmluva sa uzatvára na základe článku 3, bodu 3.1 Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve č. OcÚ-720/2024-005, uzatvorenej dňa 11. decembra 2024.

Článok III. Účel nájmu

- (1) Prenajatý nebytový a spoločný priestor sa bude využívať za účelom poskytovania **masérskych služieb**.

Článok IV. Nájomné, služby a spôsob platenia

- (1) Nájomné za prenajaté nebytové priestory, uvedené v článku I. tejto Zmluvy je po dohode oboch zmluvných strán stanovené na sumu **100,- EUR na mesiac, vrátane služieb spojených s nájmom** (energie)
- (2) Nájomca je povinný platiť mesačné nájomné vždy vopred do 15. dňa toho, ktorého mesiaca, Prenajímateľovi, a to na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- (3) V prípade, že Nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Úroky z omeškania sú splatné do piatich dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.
- (4) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto Zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatého priestoru.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca zloží zábezpeku vo výške 500,- EUR na účet Prenajímateľa (ďalej len ako „Zábezpeka“). Na základe žiadosti Nájomcu Prenajímateľ povoľuje úhradu Zábezpeky v troch splátkach. Zábezpeka bude Nájomcom uhradená v celej výške (500,- EUR) najneskôr do 31. marca 2025. V prípade, ak nájomca neuhradí celú výšku Zábezpeky (500,- EUR) do 31. marca 2025, má prenajímateľ právo od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť. Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku na započítanie so splatnými pohľadávkami voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia Nájomného, z dôvodu spôsobenej škody na Predmete nájmu a jeho príslušenstve alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. V prípade, že Prenajímateľ použije Zábezpeku, Nájomca je povinný

poskytnúť Prenajímateľovi aj opakovane ďalšiu Zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou Zábezpekou rovnala sume 500,- EUR, a to v lehote pätnástich (15) dní odo dňa písomného oznámenia Prenajímateľa o započítaní Zábezpeky alebo jej časti, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi celú výšku Zábezpeky, prípadne nevyčerpanú časť Zábezpeky najneskôr do 10 dní odo dňa, keď Nájomca vypratá predmet nájmu a Zmluvné strany si vysporiadali nároky súvisiace s nájomným vzťahom, ak sa Zmluvné strany nedohodli inak.

Článok V. Doba nájmu

Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú a to od 01.02.2025 do 31.12.2030.**

Článok VI. Úhrada služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude Prenajímateľovi počas užívania predmetu nájmu uhrádzať tiež poplatky za poskytnuté služby spojené s užívaním prenajatých priestorov:
 - a) Stočné: cena za odvádzanie a čistenie odpadových vôd (stočné) sa stanovuje Uznesením obecného zastupiteľstva obce Budmerice.
 - b) Poplatok za vývoz tuhého komunálneho odpadu sa stanovuje Všeobecne záväzným nariadením obce Budmerice.

Článok VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

- (1) Nájomca sa zaväzuje:
 - (a) užívať nebytové priestory v súlade s nájomnou zmluvou s obvyklým užívaním,
 - (b) poistiť na svoje náklady prenajaté priestory pre prípad poškodenia počas platnosti tejto Zmluvy,
 - (c) umožniť Prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov a za účelom vykonania potrebných opráv,
 - (d) Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu,
 - (e) Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií (s výnimkou ich výmeny), sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.,
 - (f) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením Prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi,
 - (g) Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi vinou Nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu škody odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov,

- (h) Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa,
- (i) V prípade ukončenia nájmu je Nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak Nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a Prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu Nájomca. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť Nájomca.

1. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v súlade v Vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi.

2. Nájomca sa ďalej zaväzuje dbať o sústavnú a dôslednú ochranu predmetu nájmu, dodržiavať platné bezpečnostné predpisy Zákon NR SR č. 124/2006 Z.z. o BOZP a hygienické predpisy, dbať o verejný poriadok pri užívaní predmetu nájmu, udržiavať predmet nájmu v riadnom stave.

- (j) Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto článku.

(2) Prenajímateľ sa zaväzuje:

- (a) zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním prenajatých priestorov,
- (b) Prenajímateľ umožní Nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov.

Článok VIII. Ukončenie Zmluvy

(1) Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.

(2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu, ak :

- (a) Nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto Zmluvy,
- (b) Nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa článku IV. tejto Zmluvy,
- (c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
- (d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor,
- (e) ak Nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu Prenajímateľa,
- (f) ak Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.

(3) Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, ak :

- (a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- (b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- (c) Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak,

- (d) Prenajímateľ poruší povinnosť uvedenú v čl. III, bod 7 o preukázaní odôvodneného rastu ekonomických nákladov v prenajatých priestoroch.
- (4) Výpovedná lehota je pri bode 2. a 3. tohto ustanovenia tri mesiace, s výnimkou bodu 2 písm. (b), bodu 3 písm. (b) a písm. (d), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- (1) Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s jej predmetom disponovať bez obmedzenia, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
- (2) Zmeny alebo dodatky tejto Zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu Zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto Zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- (4) Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.
- (5) Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
- (6) Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení.
- (7) Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

ZMLUVNÉ STRANY VYHLASUJÚ, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy nebol dohodnutý v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Budmericiach, dňa

V Budmericiach, dňa.....

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

PhDr. Jozef Savkuliak, MBA
starosta obce Budmerice

Andrea Drgoňová