

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(ďalej len „Zmluva“)

ktorú uzatvorili v zmysle ustanovení §§ 663 až 684 zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), a ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“),

na jednej strane **prenajímateľ** :

Obec Pečeňady, Pečeňady 93, 922 07 Pečeňady, IČO: 00312878, DIČ: 2020530952, konajúca štatutárnym orgánom pánom Ladislavom Boháčikom – starostom obce, oprávneným samostatne konať a podpisovať v jej mene ;

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

na druhej strane **nájomca** :

Mgr. Dominika Čarnogurská Photography, sídlo: Koškovce 114, 067 12 Koškovce, prevádzka: Pečeňady č.152, 922 07 Pečeňady; IČO: 50940872, zapísaná v živnostenskom registri pod č.720-22450, konajúca osobne so všetkými právami a povinnosťami podnikateľa – fyzickej osoby;

(ďalej len „**nájomca**“)

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

za nasledovných podmienok :

Článok 1

Úvodné ustanovenia

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v celosti: stavby s.č. 152 – Dom služieb, stojacej na parcele KN-C, parcelné číslo 869/11, zapísanej na meno prenajímateľa v celosti pod B1 na liste vlastníctva č. 415 katastrálneho územia Pečeňady, obec: Pečeňady, okres: Piešťany. V citovanej stavbe sa v jej časti na 1. poschodí nachádzajú nebytové priestory, s označením čísla miestnosti a jej výmery, a to: číslo 2.20 kancelárske priestory vo výmere 35,39 m² (ďalej len „**nebytové priestory**“).
- 2.) Z hľadiska účelového využitia sú nebytové priestory kancelárskymi priestormi, priestormi pre služby fotoateliéru.

Článok 2

Predmet nájmu

- 1.) Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nebytové priestory citované v ustanovení článku I. odseku 1) tejto Zmluvy.
- 2.) V súvislosti s nájmom nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy a ich prevádzkou podľa účelu nájmu, je nájomca oprávnený bezodplatne užívať na 1. poschodí aj spoločné sociálne zariadenia a

spoločné priestory, cez ktoré je z prízemia na prvé poschodie prístup k nebytovým priestorom, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, ako aj bezodplatne užívať časť parcely KN-C, parcelné číslo 869/2, vo vlastníctve prenajímateľa, cez ktorú je prístup do stavby súpisné číslo 152 – do objektu Domu služieb, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory prenajaté nájomcovi podľa tejto Zmluvy.

3.) Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov uskutočnia prenajímateľ a nájomca na základe písomného protokolu – zápisnice o tejto skutočnosti, a to najneskôr ku dňu vzniku nájmu podľa tejto Zmluvy.

4.) Za prenajaté nebytové priestory je nájomca povinný platiť prenajímateľovi zmluvne určené nájomné podľa ustanovenia článku 5 tejto Zmluvy.

Článok 3

Účel nájmu

1.) Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je používanie nebytových priestorov ako kancelárskych priestorov a priestorov pre služby fotoateliéru. (ďalej len „**účel nájmu**“).

2.) Nájomca vyhlasuje, že je dostatočne oboznámený so stavom nebytových priestorov z ich osobnej obhliadky a že tieto sú užívania schopné a zároveň zodpovedajú účelu nájmu podľa tejto Zmluvy.

3.) Nájomca svojím podpisom na tejto Zmluve bezvýhradne potvrdzuje, že v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov má oprávnenie na predmet činnosti podľa účelu nájmu, na ktorý sú mu nebytové priestory prenajaté podľa tejto Zmluvy.

Článok 4

Doba nájmu

1.) Nájom nebytových priestorov sa podľa tejto Zmluvy uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa 20.03.2023.

2.) Nájomca je povinný začať s užívaním v nebytových priestorov najneskôr do 5-ich pracovných dní odo dňa vzniku nájmu podľa ustanovenia predchádzajúceho odseku tohto článku Zmluvy.

Článok 5

Nájomné – výška, splatnosť a spôsob platenia a iné platby súvisiace s nájmom

1.) Na základe dohody prenajímateľa a nájomcu, v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách, v znení neskorších a vykonávacích predpisov, so zreteľom na zverejnený zámer prenajímateľa a na podaný návrh nájomcu ohľadom výšky nájomného, bolo nájomné určené sadzbou 12,00 € za meter štvorcový prenajatých nebytových priestorov / rok, t. j. spolu **nájomné (zaokrúhlene) v celkovej výške 424,68 €** (slovom: štyristodvadsaťštyri Eur šesťdesiatosem centov) ročne t. j. za obdobie súvislých za sebou idúcich dvanástich mesiacov – ďalej len „**nájomné**“.

2.) Nájomné za nebytové priestory je nájomca povinný platiť prenajímateľovi v mesačných splátkach, vypočítaných ako dvanástina z celkového ročného nájomného, a to v každom mesačnom období v sume po 35,39 € (slovom: tridsaťpäť Eur a tridsaťdeväť centov). Nájomné je nájomca povinný platiť

prenajímateľovi v lehote splatnosti vždy najneskôr k 15. dňu mesiaca, za ktorý sa splátka nájomného platí. Platby splátok, ako aj platieb súvisiacich s nájomom, je nájomca povinný uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., vo formáte IBAN: SK88 0200 0000 0000 1412 3212. Za splnenie záväzku z právneho dôvodu zaplataenia príslušnej mesačnej splátky nájomného sa považuje okamih pripísania stanovenej sumy mesačnej splátky nájomného na citovaný účet prenajímateľa.

Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi bez sadzieb dane z pridanej hodnoty, nakoľko prenajímateľ nie je zdaniteľnou osobou a zároveň nájomné za nebytové priestory je oslobodené od dane z pridanej hodnoty podľa ustanovenia § 38 odseku 3) zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, v znení neskorších predpisov.

3.) V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený nájomcovi vyúčtovať v zmysle ustanovenia § 517 odseku 2) OZ, v spojení s ustanovením § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., v účinnom znení, úroky z meškania. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania najneskôr v lehote splatnosti do 10 dní odo dňa doručenia ich vyúčtovania. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote splatnosti do 10 pracovných dní všetky nedoplatky na platbách nájomného, vrátane úrokov z omeškania.

4.) Zvýšenie nájomného splatné zo strany nájomcu sa bude vykonávať každoročne zvýšením nájomného v súlade s uverejnenými zmenami v Indexe spotrebiteľských cien Menovej únie pre Eurozónu, ako sú tieto publikované Eurostatom (štatistickým úradom Európskej únie). Ak pre Eurozónu nebude k dispozícii žiadny cenový index, prenajímateľ má právo upraviť nájomné splatné podľa nájomnej zmluvy podľa najvyššieho indexu spotrebiteľských cien platného v niektorej z členských krajín Európskej únie. Úprava nájomného sa uskutoční vždy najneskôr do apríla každého roka a bude vypočítaná a fakturovaná k 1. januáru príslušného kalendárneho roka. Prvá úprava nájomného sa uskutoční ku dňu 1. januára 2024.

5.) V cene nájomného podľa ustanovenia odseku 1.) tohto článku Zmluvy, nie sú zahrnuté náklady na odber plynu, elektrickej energie a za vodné a stočné, ako aj za vývoz komunálneho odpadu, v súvislosti s užívaním nebytových priestorov nájomcom podľa tejto Zmluvy.

Okrem nájomného je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi v súvislosti s nájomom nebytových priestorov aj mesačné platby v sume 10,00 € (slovom desať Eur) na náhradu nákladov za odber plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, a to v rovnakej lehote splatnosti ako nájomné podľa ustanovenia odseku 2.) tohto článku Zmluvy. Celkové náklady na odbery médií (plyn, elektrická energia, vodné, stočné) za zmluvné obdobie zúčtuje prenajímateľ nájomcovi. Nedoplatky z vyúčtovaných nákladov za uvedené odbory je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vždy najneskôr v lehote do 10 dní odo dňa, kedy mu prenajímateľ predloží alebo doručí daňový doklad.

6.) Ostatné náklady súvisiace s nájomom nebytových priestorov a s činnosťou prevádzky nájomcu podľa účelu nájmu je nájomca povinný uhrádzať vo vlastnom mene priamo poskytovateľom služieb.

Článok 6

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1.) Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účely vymedzené touto Zmluvou a udržiavať ich s najväčšou možnou starostlivosťou a predchádzať a zabraňovať akémukoľvek ich poškodeniu.
- 2.) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a rovnako nie je oprávnený bez takého súhlasu dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe.
- 3.) Nájomca je povinný uhrádzať na vlastný účet náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a náklady na ich drobné opravy, pričom pri posudzovaní charakteru drobných opráv a údržby sa primerane použijú ustanovenia §§ 5 a 6 prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona OZ. Uvedenú údržbu a drobné opravy je nájomca povinný vykonávať len odborným spôsobom a subjektmi na to kvalifikovanými.
- 4.) Nájomca nie je oprávnený v nebytových priestoroch vykonávať stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.) Nájomca je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi, alebo ním povereným a splnomocneným osobám, prístup do nebytových priestorov za účelom vykonania kontroly spôsobu ich užívania, alebo kontroly ich technického stavu, alebo z dôvodu vykonania opráv, alebo údržby, ktoré je povinný zabezpečovať a vykonávať prenajímateľ a ak by sa nevykonali, by v dôsledku toho mohlo dôjsť k vzniku škody na nebytových priestoroch, alebo na veciach nájomcu a tretích osôb.
- 6.) Poistenie majetku nájomcu, prípadne tretích osôb, ako aj majetku a vecí klientov pri prevádzkovaní predmetu činnosti nájomcu, ktoré sú umiestnené v nebytových priestoroch je výlučnou vecou nájomcu, bez akejkoľvek účasti prenajímateľa.
Prenajímateľ nezodpovedá žiadnym spôsobom, ani v žiadnom rozsahu, za škody, ktoré vzniknú tretím osobám na ich majetku v súvislosti s vykonávaním predmetu činnosti nájomcu v nebytových priestoroch.
- 7.) Nájomca je povinný pri poskytovaní služieb v nebytových priestoroch v zmysle účelu nájmu dodržiavať a zabezpečovať vo vlastnom mene a na vlastné náklady všetky hygienické predpisy a normy, predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany životného prostredia, najmä pri nakladaní a odvoze zvlášť nebezpečného odpadu, a osobitne v zmysle ustanovenia § 6 odseku 2) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov, ako ich nájomca, zabezpečovať všetky úlohy a plniť a dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi najmä podľa a v rozsahu ustanovení §§ 4 až 6 a §§ 7 a 8 posledne citovaného zákona.
- 8.) Nájomca je povinný zabezpečovať a udržiavať na vlastné náklady v nebytových priestoroch poriadok a čistotu, a takto udržiavané ich po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi.
- 9.) Prenajímateľ dáva týmto nájomcovi súhlas na umiestnenie jeho "firemnej tabule", na budove súpisné číslo 152. Návrh na samotné umiestnenie a osadenie takejto tabule však podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa.
- 10.) Všetky dane a poplatky súvisiace s vykonávaním činnosti nájomcu podľa účelu nájmu v nebytových priestoroch, je povinný uhrádzať ich príslušným správcom vo vlastnom mene a na

vlastné náklady výhradne nájomca, bez akejkoľvek účasti prenajímateľa.

11.) Akékoľvek povolenia, alebo súhlasy príslušných orgánov samosprávy, štátnej a verejnej správy, týkajúce sa nájmu a v súvislosti s vykonávaním činnosti nájomcu v súlade s účelom nájmu, si je povinný zabezpečiť a vybavovať výhradne nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady, bez akejkoľvek účasti prenajímateľa.

Článok 7

Skončenie nájmu

1.) Nájom podľa tejto Zmluvy sa skončí na základe vzájomnej písomnej dohody prenajímateľa a nájomcu.

2.) Nájom rovnako zanikne na základe písomnej výpovede :

a) prenajímateľa, z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 odseku 2), písmen a), b), d), f) a g) Zákona, a to v 1-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi,

b) nájomcu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 odseku 3), písmen a), b) a c) Zákona, a to v 1-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi,

3.) Nájom taktiež zanikne :

a) na základe písomného odstúpenia nájomcu od tejto Zmluvy v súlade s ustanovením § 679 odseku 1) OZ, ak sa nebytové priestory stanú v priebehu doby nájmu nespôsobilé na dohovorené užívanie bez toho, aby nájomca porušil podmienky a svoje povinnosti určené touto Zmluvou; účinky takéhoto odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia prenajímateľovi ;

b) na základe písomného odstúpenia prenajímateľa od tejto Zmluvy v súlade s ustanovením § 679 odseku 3) OZ, a to vtedy, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa užíva nebytové priestory, alebo ak trpí ich užívanie takým spôsobom, že na nich vzniká škoda alebo hrozí vznik značnej škody; účinky takéhoto odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia nájomcovi ;

c) na základe skutočností uvedených v ustanovení § 14 Zákona a § 680 odseku 1) OZ, alebo na základe ďalších skutočností uvedených v Zákone alebo v OZ.

4.) Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr ku dňu skončenia nájmu, pokiaľ na základe dohody s prenajímateľom nebude stanovená iná lehota na ich vypratanie. Nájomca je povinný protokolárne svojimi vecami vypratane nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi, a to v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie v priebehu doby trvania nájmu. Nájomca si je v celom rozsahu vedomý, že vypratanie nebytových priestorov sa uskutoční na jeho náklady.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- 1.) Vzhľadom na to, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle ustanovenia § 2 odseku 1) zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon č. 211/2000 Z.z.**“) a táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z., na základe ustanovenia § 47a odsek 2) OZ nadobúda táto Zmluva v zmysle jej ustanovenia článku 4 odseku 1.) svoje právne účinky dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v príslušnom registri povinne zverejňovaných zmlúv. Prenajímateľ sa vzhľadom na to zaväzuje bezodkladne po uzatvorení tejto Zmluvy dať túto v rozsahu podľa zákona č. 211/2000 Z.z. na zverejnenie, a to na www.crz.gov.sk. Vzájomnou dohodou bolo určené, že prenajímateľ nie je povinný predložiť alebo zaslať nájomcovi potvrdenie o takomto zverejnení Zmluvy. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto Zmluvu v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z. ani do troch mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy, platí zákonná domnienka, že táto Zmluva nebola uzatvorená.
- 2.) Táto Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch, z ktorých po ich obojstrannom podpísaní dostane prenajímateľ jej dva rovnopisy a nájomca zostávajúci rovnopis.
- 3.) Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú, že informácie, ktoré im boli sprístupnené v súvislosti s nájmom podľa tejto Zmluvy nezveria tretím osobám bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany a tieto informácie nepoužijú pre iné účely, ako pre plnenie podmienok tejto Zmluvy. Uvedená povinnosť v súlade s ustanovením § 5a odseku 2) zákona č. 211/2000 Z.z. sa vzťahuje len na tie informácie, ktoré sa v rámci zverejnenia tejto Zmluvy nesprístupňujú. Naopak zmluvne stanovená povinnosť sa nevzťahuje v zákonom rozsahu na tie informácie, a to ani na informácie označené ako dôverné, ktoré sa v rozsahu zákona v rámci zverejnenia tejto Zmluvy sprístupňujú.
- 4.) Všetky písomnosti, týkajúce sa práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy alebo na inú adresu písomne oznámenú niektorou zo zmluvných strán. Všetky písomnosti, pokiaľ sa nedoručujú osobne oproti podpisu adresáta, sa zasielajú poštou vo forme doporučenej zásielky s doručenkou, pričom pre plynutie lehôt a posúdenie právnych účinkov jednotlivých písomných právnych úkonov je rozhodujúci deň prevzatia písomnosti adresátom vyznačený na doručenke. Ak sa zásielka z akéhokoľvek dôvodu vráti odosielateľovi, považuje sa deň jej vrátenia za deň doručenia písomnosti, a to aj vtedy, ak sa adresát o odoslaní zásielky a jej prípadnom uložení na pošte nedozvedel. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu si vzájomne písomne oznamovať zmeny, ktoré sa týkajú údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy. Pokiaľ sa zmeny týkajú relevantných údajov uvedených v tejto Zmluve, sú prenajímateľ a nájomca povinní bezodkladne uzatvoriť písomný dodatok k tejto Zmluve o takýchto zmenách.
- 5.) Nájomca si je vedomý, že bez ohľadu na zákonné spracovanie jeho osobných údajov svojím podpisom na tejto Zmluve zároveň dáva svoj súhlas so zisťovaním, spracovaním a uchovávaním svojich osobných údajov v rozsahu a v zmysle ustanovení zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, na účely uzatvorenia tejto Zmluvy, ako aj v súvislosti s plnením, povinností a práv z nej vyplývajúcich.

6.) Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy sa môžu urobiť len na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu, a to písomne vo forme očíslovaných dodatkov.

7.) Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že sú v celom rozsahu spôsobilí na právne úkony, táto ich spôsobilosť ani zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená, a že táto Zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle, bez nátlaku a nie v tiesni, ako aj to, že ju po prečítaní a schválení, na znak súhlasu s jej obsahom, vlastnoručne podpísali.

V Pečeňadoch

Prenajímateľ :
Obec Pečeňady

Nájomca :
Mgr. Dominika Čarnogurská Photography

