

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade so zákonom č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Slovenská Ves
Sídlo: 059 02 Slovenská Ves č. 50
Zastúpený : Stanislav Gallik, starosta obce
IČO : 00 326 500
Bankové spojenie . Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava
č. ú. /IBAN SK 15 0900 0000 0050 8259 5839
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Blažena Kovalčíková**
Sídlo: 05902 Slovenská Ves
IČO: 47 218 231
ďalej len „nájomca“ spolu s „prenajímateľom“ aj ako „zmluvné strany“)

ČL. I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy obchodu a služieb, nachádzajúcej sa v Slovenskej Vsi , súpisné číslo 3055, k. ú. Slovenská Ves, na parcele registra „C“ č. 2592/10, zapísanej na LV č. 1. Popis budovy: v budove sa nachádzajú tieto nebytové priestory:
Konzum - 24 m²
Oáza- 37,50 m²
Skladové priestory – 73,23 m²
WC 6,83 m²
(ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“)
2. Nájomca je vykonávajúci podnikateľskú činnosť na základe Osvedčenia o živnostenskom oprávnení vydaného 12.06.2013 č. živnostenského registra 730-13392.

Čl. II.

Predmet a účel Zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v článku I. bode 1 tejto Zmluvy, nájomcovi do užívania za odplatu, podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve.
2. Účelom tejto Zmluvy je poskytnúť nájomcovi do užívania predmet nájmu na účel: prevádzkovania obchodu a predaja tovaru konečnému spotrebiteľovi.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 5 rokov a to od 01.07.2023 do 30.06.2028.

Čl. IV.

Cena nájmu a spôsob platby

1. Nájomné za nájom nebytových priestorov je stanovené vo výške **5 760,- EUR** (slovom: päťtisícšesťdesiat EUR)/ ročne.
2. Nájomca uhrádza mesačné nájomné podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy vo výške 480 eur (slovom štyristoosemdesiat eur)/mesačne, v lehote vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s platbou mesačnej splátky nájomného, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžného nájomného do zaplatenia príslušnej sumy.
4. Nájomca uhrádza náklady za energie a služby spojené s užívaním nájmu priamo dodávateľom energií a služieb.
5. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane, alebo takej, ktorá nebola platne a účinne zriadená ku dňu podpisu tejto zmluvy, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
6. Zmluvné strany sa dohodli, na inflačnej doložke (ďalej len „**inflačná doložka**“): Prenajímateľ je oprávnený po uplynutí celého kalendárneho roka trvania nájmu každoročne k 1. januáru zvýšiť dohodnuté nájomné najviac o výšku miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom v Slovenskej republike za uplynulý kalendárny rok. Toto zvýšenie je Prenajímateľ povinný podložiť relevantným podkladom, pričom bez oznámenia a preukázania inflácie nie je oprávnený požadovať zvýšené nájomné. Pokiaľ bude inflácia oznámená až v priebehu kalendárneho roka, Nájomca najneskôr v rámci platby najbližšieho nájomného po oznámení inflácie doplatí čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému nájomnému po zohľadnení inflačnej doložky. Pri úprave nájomného v zmysle tohto písmena bude Prenajímateľ vychádzať z nájomného fakturovaného za predchádzajúci kalendárny rok. Strany sa ďalej dohodli, že pri každej úprave výšky nájomného podľa tohto písmena bude Stranami uzavretý aj písomný dodatok, ktorý potvrdí zmenu výšky nájomného v zmysle inflačnej doložky, pričom Nájomca je povinný tento podpísať. V prípade, ak Nájomca dodatok najneskôr do 5 pracovných dní po doručení Prenajímateľom nepodpíše, zmena nájomného podľa inflačnej doložky je platná a účinná aj bez podpisu dodatku Nájomcom a to dňom doručenia oznámenia o zvýšení nájomného Nájomcovi. Strany sa dohodli, že Inflačnú doložku si Prenajímateľ bude môcť uplatňovať počnúc rokom 2023.

Čl. V.

Zábezpeka

1. Nájomca zloží najneskôr do 30.06.2023 prenajímateľovi na jeho bankový účet v **PRIMA banke č.ú. 8107148001/5600, IBAN SK 465600000008107148001** zábezpeku vo výške 3–mesačného nájomného (ďalej len zábezpeka), čo predstavuje sumu **1440 Eur (slovom Jedentisícštyristoštyridsať eur)**.
2. Zábezpeka poskytuje prenajímateľovi finančné zabezpečenie voči akémukoľvek porušeniu nájomnej zmluvy zo strany nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže akýkoľvek zo svojich peňažných nárokov, vyplývajúcich

z tejto nájomnej zmluvy voči nájomcovi, uspokojiť zo zloženej zábezpeky. Prenajímateľ svoju pohľadávku uspokojí jednostranným úkonom zo zloženej zábezpeky, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie zábezpeky, alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi prenájomca písomne.

3. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak bude jeho zábezpeka použitá v zmysle ustanovení tohto článku, je povinný automaticky bezodkladne dorovnať jej sumu tak, aby predstavovala vždy aktuálnu výšku 1440,- €, -3- mesačného nájomného v termíne do 5 dní od oznámenia prenájomca o použití zábezpeky. Nesplnenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa tohto bodu, bude považované za rovnaké porušenie zmluvy ako pri nezaplatení nájomného.
4. Prenajímateľ vráti nájomcovi zloženú zábezpeku - po odpočítaní svojich prípadných odôvodnených nárokov – najneskôr do 35 dní po skončení platnosti tejto zmluvy.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Povinnosti Nájomcu:

- predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením;
- udržiavať prenajaté priestory v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim a čistotu nielen v prenajatých priestoroch, ale aj v jeho okolí,
- rešpektovať zákaz fajčenia v priestoroch prenájomca podľa zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok na požiadanie prenájomca umožniť vstup určeným zamestnancom prenájomca do prenajatých priestorov;
- oznámiť prenájomcovi bezodkladne všetky zmeny svojej právnej subjektivity a zmenu akýchkoľvek kontaktných, či iných údajov, ktoré by mali súvis so zmenou tejto Zmluvy, alebo vplyv na práva a/alebo povinnosti z nej vyplývajúce;
- neodkladne oznámiť prenájomcovi potrebu opráv nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré je nutné vykonať v nebytových priestoroch a súčasne umožniť prenájomcovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia ich vykonania. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľne podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami;
- zabezpečiť poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám na vlastné náklady.
- Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto Zmluvou.
- Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu, nad rámec bežného opotrebenia, v plnom rozsahu.
- Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami, alebo inak nad hranicu podľa príslušných noriem.
- Všetky úpravy v predmete nájmu, vrátane úpravy vnútorného vybavenia patriaceho prenájomcovi, sa môžu vykonať len s písomným súhlasom

prenajímateľa. Úpravy vnútorného vybavenia obstarané nájomcom na jeho náklady si môže nájomca po skončení nájmu zobrať so sebou, ak tým nedôjde k poškodeniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu oproti stavu pri začatí nájmu. Demontáž takýchto úprav vykoná nájomca na vlastné náklady najneskôr do dňa skončenia nájmu; ak nájomca demontáž na vlastné náklady v tejto lehote nevykoná, je prenájomca oprávnený vykonať ju na náklady nájomcu.

- Malé opravy a doplnenia vybavenia predmetu nájmu (doplnenia do predchádzajúceho stavu) je povinný nájomca vykonať na vlastné náklady (opravy a doplnenia, ktorých náklady pri jednej oprave alebo doplnení jednej veci nepresiahnu 200,- eur). Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenájomca na vlastné náklady.
- V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče od predmetu nájmu. Inak je prenájomca oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu
- Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osobe.
- Nájomca počas doby platnosti tejto zmluvy nemôže zmeniť jej účel podľa článku II. tejto zmluvy, ibaže by písomným dodatkom došlo k dohode medzi zmluvnými stranami.
- Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný vyrovnať všetky svoje záväzky do 10 dní od ukončenia nájmu.

2. Povinnosti Prenajímateľa:

- Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú prenajímané nebytové priestory, je poistená proti požiaru a živelným pohromám. Poistné z tohoto titulu bude počas nájomného pomeru znášať prenájomca.
- Plnenie úloh a opatrení na úseku požiarnej ochrany v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov v objekte budovy obchodu a služieb, ktorej vlastníkom je prenájomca zabezpečuje prenájomca, a to vrátane revízií prenajatých technických zariadení a zabudovaných pevných elektrických rozvodov až po prípojné miesta v stenách prenajatých priestorov.
- Prenajímateľ je povinný vybaviť prenajaté priestory hasiacimi prístrojmi a hasiacou technikou zodpovedajúcou vykonávanej činnosti a zabezpečiť v zákonných lehotách revízie týchto hasiacich prístrojov a techniky

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať túto Zmluvu z dôvodov dohodnutých v tejto Zmluve alebo uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Túto Zmluvu možno ukončiť aj na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, ku dňu ktorý si dohodli.
4. Zmluvné strany môžu od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade nedodržania práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, najmä pri omeškaní s úhradou platieb podľa čl. IV tejto

Zmluvy. Odstúpením sa táto Zmluva zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

5. Ak dôjde k ukončeniu tejto Zmluvy a nájomca neodovzdá nebytové priestory prenajímateľovi najneskôr v deň nasledujúci po dni, na ktorý pripadla výpovedná lehota, zmluvné strany sa dohodli, že priestory môže po predchádzajúcom upozornení nájomcu vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takomto prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratanych veciach. Prenajímateľ túto skutočnosť oznámi nájomcovi.
6. Po skončení nájmu spíšu zmluvné strany osobitný odovzdávací protokol.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku k tejto Zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán s výnimkami výslovne ustanovenými v tejto Zmluve.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť od 01.07.2023 zmluva bude zverejnená v CRZ.
3. Zmluva je vypracovaná v 2 vyhotoveniach, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.
5. Zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom obce Slovenská Ves uznesením 49/2023 zo dňa 26.04.2023.

02.06.2023

02.06.2023

V Slovenskej Vsi dňa:

V Slovenskej Vsi dňa:.....

Za Prenajímateľa:

Nájomca:

v.r.

v.r.

.....

.....

Stanislav Gallik
starosta obce Slovenská Ves

Blažena Kovalčíková