

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Gbeľany
Sídlo: Urbárska 366/3, 013 02 Gbeľany
IČO: 00 321 273
DIČ: 2020671873
V zastúpení: Ing. Jozef Martinček, starosta obce
Číslo účtu: SK 27 0200 0000 0000 2652 3432

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca

Obchodné meno: Zuzana Chabadová - Zhair
Sídlo: Jána Pavla II. 101/17, 013 02 Gbeľany
IČO: 54 251 320
DIČ: 1079064954
IČ DPH: -
V zastúpení: Zuzana Chabadová
Číslo účtu: SK 06 1100 0000 0029 4911 8944

(ďalej len „nájomca“)

ČI. I.

Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán a to najmä záväzok prenajímateľa prenechať nebytové priestory uvedené v ČI. II tejto zmluvy do dočasného užívania nájomcovi a na strane druhej záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v súlade s ČI. IV tejto zmluvy.

ČI. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru - podnikateľskej miestnosti č. 18, nachádzajúcej sa na 1. poschodí budovy Kultúrneho domu Gbeľany, Urbárska 139/1, 013 02 Gbeľany, súpisné číslo 139, postavené na pozemkoch registra „C“ pare. č. 520/7, 520/10 v katastrálnom území Gbeľany zapísanej Okresným úradom, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1 (ďalej ako predmet nájmu), ktorá pozostáva z 1 miestnosti a sociálneho zariadenia o výmere 52,30 m¹ 2. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, k predmetu nájmu neprislúcha žiadne parkovacie miesto.

2. Spoločne s predmetom nájmu prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania chodbu a schodisko a ďalšie priestory nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu uvedenému v ods. 1 tohto článku zmluvy a k jeho riadnemu užívaniu.

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za účelom prevádzkovania kaderníctva.

Čl. IV. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za predmet nájmu vo výške **1 812,- EUR** (slovom jedentisícosemstodvanásť eur), čo mesačne predstavuje spolu sumu **151,-EUR** (slovom jednostopäťdesiat eur). Uvedené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť vždy **do 15. dňa v mesiaci a to vopred** i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Prvá platba za nájom je splatná dňom účinnosti zmluvy.
2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nezahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, a to vodné, stočné, náklady na vykurovanie, elektrickú energiu a odvoz odpadu.
3. K výške nájomného sa prirátajú úhrady za služby uvedené v ods. 2 tohto článku s výnimkou odvozu odpadu a to paušálne vo výške **50,- EUR** mesačne (slovom päťdesiat eur). Nájomca je povinný úhradu za služby uvedené v ods. 2 s výnimkou odvozu odpadu uhrádzať súčasne s bežným nájomným. Odvoz odpadu je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený raz ročne jednostranne zvýšiť výšku úhrad za služby uvedené v ods. 2 tohto článku zmluvy s výnimkou odvozu odpadu a to vždy najviac o 50 % oproti výške úhrad za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Mesačná platba spolu (nájomné + služby spojené s užívaním nebytových priestorov s výnimkou odvozu odpadu) je vo výške **201,- EUR** (slovom dvestojeden eur). Nájomca je povinný nájomné uhradiť bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa. Za deň úhrady sa pritom považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
5. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania.
6. S ohľadom na možný pohyb cien a mieru inflácie sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného a to vždy k 1.4. príslušného kalendárneho roka a to o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR. Úpravu výšky nájomného vykoná prenajímateľ písomným oznámením doručeným nájomcovi.
7. Nájomca zloží do 5 dní od podpisu tejto zmluvy u Prenajímateľa kauciu v celkovej výške **210,- EUR** (slovom dvestodesať eur). Do poznámky pri vklade, resp. prevode kaucie je potrebné uviesť názov nájomcu (ďalej ako „Kaucia“). Kaucia bude v držbe Prenajímateľa počas Doby nájmu (vrátane jej akéhokoľvek prípadného predĺženia) bez nároku na akékoľvek úroky ako zábezpeka splnenia všetkých podmienok a záväzkov, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy. Ak Nájomca kedykoľvek počas Doby nájmu poruší niektorú zo svojich povinností podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený podľa vlastného zváženia použiť akúkoľvek časť Kaucie na úhradu splatnej čiastky a od Nájomcu požadovať, aby mu doplatil takto uhradenú sumu tak, aby Kaucia bola vždy minimálne vo vyššie uvedenej výške. V lehote 14 dní od zániku Zmluvy a splnenia všetkých povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi celý zostatok Kaucie. V prípade nezloženia Kaucie nájomcom v lehote podľa prvej vety tohto odseku tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

ČI. v. Trvanie a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou **od 1.1.2022 na dobu neurčitú.**
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - b) výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj nájomcu a to aj bez udania dôvodu. Výpoveď tejto zmluvy musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 4 tohto článku zmluvy,
3. V prípade výpovede tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa nájom nebytových priestorov skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane. 1. Počas plynutia výpovednej doby je nájomca povinný umožniť za prítomnosti prenajímateľa obhliadku nebytových priestorov záujemcom o ich budúci nájom.
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy písomným odstúpením doručeným nájomcovi v nasledovných prípadoch, ktoré zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto zmluvy:
 - a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s úhradou nájomného alebo akýchkoľvek úhrad za služby poskytované s nájomom,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe,
 - c) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel, ako je dojednané v tejto zmluve,
 - d) nájomca vykonal v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

ČI. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutom v čl. III ods.1 tejto zmluvy. Pri odovzdaní bude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory výlučne sám a len v rozsahu a na účel, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, miesta podnikania a predmetu činnosti.
5. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára apo ukončení užívania odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému spôsobu užívania a opotrebovania.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, alebo umožniť akúkoľvek inú formu užívania nebytových priestorov alebo ich častí treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade požiadavky na stavebné úpravy zo strany nájomcu, nájomca predloží prenajímateľovi návrh rozsahu stavebných prác s predpokladaným rozpočtom.
8. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch akoukoľvek vlastnou činnosťou alebo výkonom svojej podnikateľskej činnosti, alebo ak bola

škoda spôsobená treťou osobou (zákazníci, dodávatelia a pod.), ktorá sa pohybuje v nebytových priestoroch so súhlasom alebo na podnet nájomcu. Nájomca zodpovedá najmä, nie však výlučne za škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.

10. Nájomca je povinný umožniť a strpieť kontrolu nebytových priestorov zo strany prenajímateľa alebo jeho splnomocneného zástupcu. Neposkytnutie súčinnosti nájomcu alebo neumožnenie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
11. V prípade skončenia nájmu alebo zániku nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po zániku nájmu. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany prehlasujú, že nájomca je povinný odstrániť aj všetky stavebné úpravy, ktoré na predmete nájmu vykonal so súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. O prevzatí nebytových priestorov sa spíše obdobný protokol ako je uvedené v čl. VI ods. 1 tejto zmluvy, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného navýšenú o 50%, a to v lehote a spôsobom, ako mu určí prenajímateľ v písomnej výzve na zaplatenie. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy Nájomca zároveň súhlasí s vyprataním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poistné zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že umiestnenie akéhokoľvek reklamného zariadenia podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa.
14. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu zriadiť miesto podnikania alebo sídlo len so súhlasom prenajímateľa.
15. Nájomca je povinný v predmete nájmu povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä:
 - a) zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov
 - b) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov
 - c) vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - d) zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
16. Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov.
17. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli. Rovnakým spôsobom sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmenách svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve.

ČI. VII

Prevádzkové práva a povinnosti, poistenie

1. Nájomca obdrží kľúče od vchodu do objektu a od nebytového priestoru, ktoré je pri skončení nájmu povinný odovzdať. Táto skutočnosť bude zaznamenaná v preberacom protokole v zmysle čl. VI ods. 1 tejto zmluvy. Nájomca je zároveň povinný strpieť vyhotovenie kópií kľúčov - tzv. rezervných kľúčov pre prípad živeľnej pohromy, havárie alebo inej nepredvídateľnej situácie, ktoré je povinný odovzdať prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený samostatne vyhotovovať kópie kľúčov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie povinností vyplývajúcich z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarom a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné hygienické alebo iné osobitné platné právne predpisy.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby estetická hodnota predmetu nájmu, interiéru alebo exteriéru budovy nebola znehodnotená materiálmi, tovarmi alebo inými predmetmi nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje nevnašať do objektu horľaviny, výbušniny a látky ohrozujúce bezpečnosť prevádzky. Je zakázané vstupovať do budovy s bicyklom, prípadne s iným prepravným prostriedkom.
5. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať v predmete nájmu elektrické spotrebiče, ktoré nevyhovujú príslušným STN (chladničky, el. kávovary, počítače a pod.).
6. Nájomca uzatvorí na vlastné náklady nasledovné poisťné zmluvy:
 - a. poisťenie „proti všetkým rizikám“, na základe ktorého bude nájomcov osobný majetok, nábytok, zariadenie, tovar a pracovný inventár nachádzajúci sa v predmete nájmu poisťený voči všetkým škodám a rizikám;
 - b. komplexné všeobecné poisťenie zodpovednosti za škodu, ktoré sa bude vzťahovať na užívanie Predmetu nájmu, podľa tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa budú navzájom bezodkladne písomne informovať v prípade vzniku akejkoľvek poisťnej udalosti alebo nedostatkov v Predmete nájmu.

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území SR.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
5. V súlade s ustanovením § 11 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Súhlas je udelený na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Gbeľanoch, dňa: 29.12.2021

Prenajímateľ:



Ing. Jozef Martinček
starosta obce

V Gbeľanoch, dňa: 29.12.2021

Nájomca:



Zuzana Chabadová-Zhair