

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorený podľa § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi:

Prenajímateľom: **Obec Dvory nad Žitavou**
Zastúpená starostkou obce Dvory nad Žitavou
Bc. Ing. Kristínou Fridrikovou
Hlavné námestie č. 6
941 31 Dvory nad Žitavou
IČO 00308897 DIČ 2021060701
Bankové spojenie: VÚB a.s. SK27 0200 0000 0001 7022 1172
a

Nájomcom: **Mgr. Edita Bohumelová**
Okružná 431/29, 941 31 Dvory nad Žitavou
IČO: 47 988 592
Reg. OÚ Nové Zámky č.živ.reg. 440-33529

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa touto zmluvou s účinnosťou od 1.1.2024 prenajíma nájomcovi nebytové priestory bližšie špecifikované v čl. II. tejto Zmluvy, nachádzajúce sa v budove Zdravotného strediska, na adrese Hlavná 583/1, 941 31 Dvory nad Žitavou, ktorá nehnuteľnosť je vo vlastníctve obce Dvory nad Žitavou v zmysle výpisu z katastra nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky Katastrálneho odboru a je zapísaná pre kat. úz. Dvory nad Žitavou na LV č. 1 ako pracúc. 334/1 zastavaná plocha o výmere 4392m² a stavba na parc.č. 334/1 – súp.č. 583.

2. Predmet nájmu bude nájomca využívať výlučne v súlade so svojim živnostenským oprávnením na účely prevádzkovania masážneho a kozmetického salónu.

II. Špecifikácia predmetu nájmu, výmera a výška nájomného a platieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v členení:

Druh nebytového priestoru	Výmera v m ²	Ročné nájomné m ² /rok	Ročné nájomné spolu:
Masážna a kozmetická prevádzková časť	14,19m ²	25.-eur/m ² /rok	354,75 eur
Skladové priestory	10m ²	20.-eur/m ² /rok	200.-eur/rok
chodba	1,93m ²	13.-eur/m ² /rok	25,09 eur/rok
Sociálne zariadenia (WC +predsieň)	2,43m ²	13.-eur/m ² /rok	31,59 eur/rok
Spolu:	28,55m ²		611,43 eur/rok

2. Nájomné za predmet nájmu bolo stanovené v zmysle Prílohy č. 1 k z Zásadám o hospodárení s majetkom obce Dvory nad Žitavou ktorá bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 103/29062023 zo dňa 29.06.2023.

3. Nájomné je splatné v štyroch splátkach ku koncu jednotlivých štvrtrokov, t. zn. k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. príslušného kalendárneho roka vo výške 152,85 eur (slovom stopäťdesiatdva eur osemdesiatpäť centov) spolu s paušálnou platbou za náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrina, voda, kúrenie, vodné a stočné,) v sume 30-eur za každý bežný mesiac, spolu 360.- eur ktorej alikvotná čiastka 90.-eur za ten-ktorý štvrtrok sa pripočíta k nájomnému. Nájomca takto uhradí prenajímateľovi štvrtročne celkovo 242,85 eur (slovom dvestoštyridsaťdva eur osemdesiatpäť centov) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy pričom táto Nájomná zmluva pre Nájomcu a prenajímateľa zároveň slúži ako daňový doklad.

3. Pre prípad, že Nájomca neuhradí zročné nájomné ani v 5-dňovej náhradnej lehote, Prenajímateľ je oprávnený:

- a) odstúpiť od zmluvy pričom účinky odstúpenia nastanú okamihom doručenia
- b) vystaviť penalizačnú faktúru pričom výška úroku predstavuje 0,05 percent z omeškanej sumy za každý omeškaný deň, prevyšujúci náhradnú lehotu.

III. Doba nájmu a ukončenie platnosti zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 1.1.2024. Výpoveď môže bez udania dôvodu podať ktorákoľvek strana, výpovedná lehota je jeden mesiac pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

2. Nájomný vzťah tiež zanikne:

- a. písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- b. zánikom zmluvy bez ďalšieho právneho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu podľa §23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- c. zánikom predmetu nájmu,
- d. dohodou zmluvných strán,
- i. odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli sa zmluva ruší s účinkami *ex nunc*. Zmluvné strany sa dohodli na odstúpení od zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

IV. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

2. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje:

a. vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a udržiavať ho v riadnom stave a zabezpečiť sám a na vlastné náklady všetky opravy vyplývajúce z bežnej opotrebovanosti a prevádzkovej činnosti (primerane využijúc ustanovenia o bežnej údržbe v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov).

b. potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby, neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy .

Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania predmetu nájmu a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti zmluvy umožní vstup do predmetu nájmu zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o nájom. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy

7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na predmete nájmu vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo

živelnou udalost'ou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám.

8. V prípade, že predmet nájmu v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.

9. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.

V. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je platná podpisom zmluvných strán. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.

2. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené, sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 243/2017 Z. z. o verejnej výskumnej inštitúcii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

3. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

3.. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

4. Táto zmluva nahrádza Zmluvu o nájme nebytových priestorov z 3.12.2014, ktorá sa v celom rozsahu zrušuje vrátane jej dodatku č. 1 z 12.12.2017.

Vo Dvoroch nad Žitavou :

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Bc.Ing. Kristína Fridrikov

.....
Mgr. Edita Bohumelová

Starostka obce