

Zmluva č. o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Zohor**
v zastúpení: Bc. Martin Zálesňák, starosta obce
sídlo: Nám. 1. mája č. 1, 900 51 Zohor
IČO: 00 305 235
DIČ: 2020643779
IČ DPH: nie je platca
IBAN: SK19 5600 0000 0032 0176 1002

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Mgr. Lucia Bugošová**
sídlo: Nobelova 48, 831 02 Bratislava
IČO: 46 255 770
DIČ: 1084229597
IČ DPH: -
IBAN: SK26 1100 0000 0029 1158 2688

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytového priestoru (ďalej len „zmluva“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – budovy obchodu a služieb nachádzajúcej sa na ul. Kvetná č. 34 v Zohore postavenej na parcele č. 7765/19 v k. ú. Zohor, zapísanej v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1390 (ďalej len „**Nehuteľnosť**“).
2. V Nehuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory o celkovej zastavanej ploche 24 m² (ďalej len „**nebytové priestory**“ alebo „**predmet nájmu**“), ktoré je možné využívať na účely obchodnej prevádzky a prevádzky služieb. Presná špecifikácia predmetu nájmu je vyznačená v pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca je fyzická osoba zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Bratislava, č. 110-206767.
4. Vzhľadom na uvedené sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov za podmienok ďalej uvedených.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania predmet nájmu, a to **na účel poskytovania kozmetických služieb** – permanentné predžovanie rias, úprava obočia, laminácia obočia a lash lift.
2. Využívanie predmetu nájmu na iný než dohodnutý účel a prípadné zmeny účelového využitia je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to formou písomného dodatku k tejto zmluve.

3. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá a zároveň sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a náklady na služby, ktorých poskytovanie je spojené užívaním predmetu zmluvy, a to v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
4. K odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany, pričom každý účastník zmluvy si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu. Protokol o odovzdaní a prevzatí bude obsahovať opis stavu nebytového priestoru a stavu meračov energií.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **na dobu 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím k obvyklému zodpovedajúcemu opotrebeniu a s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy predmetu nájmu, ku ktorým dal prenajímateľ svoj súhlas. Za pôvodný stav sa bude považovať stav, v akom sa nebytové priestory nachádzali v čase podpisu preberacieho protokolu. Pri vrátení predmetu nájmu bude zmluvnými stranami vypracovaný a podpísaný odovzdávací protokol.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu do 3 pracovných dní od skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený:
 - a) vstupovať do predmetu nájmu a použiť za tým účelom primerané prostriedky (vrátane odstránenia prekážok);
 - b) prerušiť alebo zabezpečiť prerušenie poskytovania služieb spojených s užívaním predmetu nájmu;
 - c) vysťahovať z predmetu nájmu a iné osoby, ktoré sa tam zdržiavajú;
 - d) uzavrieť predmet nájmu a zamedziť nájomcovi a iným osobám do predmetu nájmu prístup a vymeniť (tam, kde je to potrebné) doterajšie zámky za iné;
 - e) odstrániť na náklady nájomcu hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu a naložiť s nimi niektorým zo spôsobov dojednaných v bode 4 tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomca týmto výslovne udeľuje neodvolateľný súhlas, aby prenajímateľ podľa svojho uváženia:
 - a) na účet nájomcu obstaral predaj všetkých alebo len niektorých hnutelných vecí, ktoré sa budú v štvrtý a nasledujúce dni po skončení nájmu podľa tejto zmluvy nachádzať v predmete nájmu a ktoré nebudú patriť prenajímateľovi, a to za cenu, za akú sa takéto alebo porovnateľné hnutelné veci budú predávať v čase ich predaja, zníženú podľa okolností až o 70%, prípadne za cenu podľa odhadu ich hodnoty prenajímateľom, alebo
 - b) odstránil z predmetu nájmu všetky alebo len niektoré hnutelné veci, ktoré sa budú v štvrtý a nasledujúce dni po skončení nájmu podľa tejto zmluvy nachádzať v predmete nájmu a ktoré nebudú patriť prenajímateľovi, a uložil ich na účet nájomcu u tretej osoby, alebo
 - c) naložil so všetkými alebo len s niektorými hnutelnými vecami, ktoré sa budú v štvrtý a nasledujúce dni po skončení nájmu podľa tejto zmluvy nachádzať v predmete nájmu a ktoré nebudú patriť prenajímateľovi inými vhodnými spôsobmi ako sú uvedené v písm. a) a b), primeranými okolnosťami na zabezpečenie týchto hnutelných vecí.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje o nakladaní s hnutelnými vecami spôsobmi uvedenými v bode 4. tohto článku tejto zmluvy nájomcu bez zbytočného odkladu písomne informovať. Na zabezpečenie

výkonu oprávnení uvedených v bode 3. a 4. tohto článku tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený použiť vhodnú tretiu osobu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči nájomcovi na zaplatenie nájomného, na zaplatenie škody spôsobenej nájomcom na predmete nájmu alebo ich zariadení a na zaplatenie nákladov spojených s konaním prenajímateľa podľa bodu 3. a 4. tohto článku tejto zmluvy s pohľadávkou nájomcu voči prenajímateľovi na vydanie výťažku z predaja hnutelných vecí podľa bodu 4. písm. a) tohto článku tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávku niektorej zmluvnej strany alebo jej časť, ktorá nezanikne započítaním podľa prechádzajúcej vety, je druhá zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu uspokojiť.

Článok V. Zánik nájmu

1. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo z iných dôvodov dojednaných v tejto zmluve alebo vyplývajúcich z platnej a účinnej právnej úpravy.
2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou môže zaniknúť písomnou dohodou oboch zmluvných strán kedykoľvek.
3. Nájomca a prenajímateľ môžu túto zmluvu vypovedať iba z dôvodov ustanovených v § 9 zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pokiaľ nie je ďalej v tejto zmluve uvedené inak.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a je pre nájomcu a prenajímateľa rovnaká. V prípade výpovede nájmu dojednaný touto zmluvou zanikne uplynutím posledného kalendárneho dňa tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená zmluvnej strane. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov táto zmluva zanikne uplynutím jednomesačnej výpovednej lehoty, a to posledným kalendárnym dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená nájomcovi.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak predmet nájmu bude užívať iná osoba ako nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ako aj v prípade, ak nájomca zmení dohodnutý účel užívania predmetu nájmu a/alebo vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. V prípade, že dôvod výpovede zmluvy podľa článku V bodu 3 tejto zmluvy spočíva v porušení povinnosti druhej zmluvnej strany je nevyhnutným predpokladom možnosti oprávnenej strany vypovedať túto zmluvu predchádzajúca písomná výzva na splnenie si povinnosti doručená porušujúcej zmluvnej strane s poskytnutím dodatočnej lehoty 10 pracovných dní od doručenia výzvy a márne uplynutie tejto lehoty.

Článok VI. Výška nájomného

1. Nájomné je dojednané dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu 6,25 €/m²/mesiac, čo predstavuje **mesačné nájomné vo výške 150,00 €**, slovom: jedenstopäťdesiat eur. Nájomca je povinný platiť nájomné odo dňa začatia nájmu. Nájomné bude hradené mesačne vopred.
2. V nájomnom podľa bodu 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté platby za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (vodné a stočné, dodávka elektrickej energie, dodávka plynu resp. iné). Zmluvné strany sa dohodli, že na služby podľa tohto bodu bude nájomca prenajímateľovi platiť **mesačné zálohové platby vo výške 100 €/mesiac**. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb na ďalší rok podľa vyúčtovania skutočnej spotreby z predchádzajúceho

roka. Zmena výšky zálohových platieb bude vo vzťahu k nájomcovi účinná od mesiaca nasledujúceho po doručení písomného oznámenia o zmene.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za jednotlivé služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, a to podľa skutočných nákladov, nasledovne:
 - a) spotreba plynu bude refakturovaná minimálne raz ročne podľa nameraného stavu na podružnom plynomere. Prílohou vyúčtovacej faktúry bude faktúra od dodávateľa služieb, z ktorej bude možné zistiť jednotkovú cenu.
 - b) spotreba elektrickej energie bude refakturovaná minimálne raz ročne podľa nameraného stavu na podružnom elektromere. Prílohou vyúčtovacej faktúry bude faktúra od dodávateľa služieb, z ktorej bude možné zistiť jednotkovú cenu.
 - c) spotreba vody a stočné budú refakturované štvrťročne podľa nameraného stavu na podružnom vodomere, v cenách platných v čase odpisu.

Prenajímateľ je povinný najneskôr do 30.04. (resp. v lehotách, v ktorých budú jednotliví dodávatelia služieb uskutočňovať vyúčtovanie) nasledujúceho kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie a v tejto lehote s nájomcom vysporiadať prípadný nedoplatok resp. preplatok. Prenajímateľ je povinný na požiadanie umožniť nájomcovi nahliadnuť do podkladov použitých na vyúčtovanie zálohových platieb.

4. Mesačné nájomné bude platené na základe zmluvy ako opakujúce sa plnenie, na účet prenajímateľa najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca. Pokiaľ nájom netrvá po celý kalendárny mesiac, potom je nájomca povinný zaplatiť iba alikvotnú časť z dohodnutého mesačného nájomného.
5. V prípade, že nájomca nespĺní povinnosť zaplatiť akúkoľvek sumu v deň jej splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie úrokov z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Za deň úhrady sa považuje pripísanie príslušnej peňažnej čiastky na účet prenajímateľa.
6. Dohodnuté nájomné je prenajímateľ oprávnený každý kalendárny rok vždy k 1. aprílu príslušného roka jednostranne zvýšiť o infláciu meranú indexom spotrebiteľských cien v porovnaní s predchádzajúcim rokom oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného platná k 31.12. v predchádzajúcom kalendárnom roku. **Nájomca s takto jednostranne zvýšeným nájomným súhlasí.** Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi.

Článok VII. Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný najmä:
 - a) poistiť Nehnuteľnosť pred živelnými udalosťami,
 - b) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom k užívaniu na dohodnutý účel,
 - c) zodpovedať za protipožiarnu ochranu Nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (týmto nie je dotknuté ustanovenie bodu 3 písm. h) tohto článku),
 - d) v prípade živelnej pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo svojho majetku, má prenajímateľ právo vstupu do predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu. O takomto vstupe je však povinný nájomcu bezodkladne informovať na tel. čísle [REDACTED], ako aj elektronicky na adrese: rydzonova@gmail.com.

- e) zabezpečovať dodávku vody, elektrickej energie a plynu do predmetu nájmu a riadne a včas uhrádzať záväzky voči dodávateľom týchto služieb, aby nebolo ohrozené prevádzkovanie predmetu nájmu,
 - f) nájomcu písomne upozorniť na prerušenie dodávky elektrickej energie, vody, tepla, plynu ktoré sa uskutoční z podnetu dodávateľa energií alebo z podnetu prenajímateľa, a to najneskôr 24 hodín pred začiatkom prerušenia dodávky, inak zodpovedá za škody vzniknuté nájomcovi neoznámením.
2. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a patria nájomcovi.
3. Nájomca je povinný:
- a) zabezpečiť poistenie svojho majetku, ako aj vecí vnesených do predmetu nájmu na svoje náklady,
 - b) bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať, umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá prenajímateľovi nesplnením povinnosti vznikla,
 - c) v prípade akejkolvek poistnej udalosti na predmete nájmu bezodkladne informovať o nej prenajímateľa,
 - d) umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a prác na odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva a škody, vždy však len v sprievode osoby určenej nájomcom (ustanovenie bodu 1 písm. d) tohto článku týmto nie je dotknuté),
 - e) pri skončení nájmu vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa,
 - f) za vytvorenie podmienok ochrany bezpečnosti a zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v predmete nájmu v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov zodpovedá nájomca. Súčasne sa nájomca zaväzuje, že v priestoroch prenajímateľa, ktoré nie sú predmetom zmluvy, bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZ a OPP.,
 - g) zabezpečovať v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky 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 prevádzku, údržbu, odborné prehliadky, revízie a skúšky vyhradených technických zariadení, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a sú jeho majetkom,
 - h) zabezpečovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo protipožiarnu ochranu predmetu nájmu,
 - i) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu, drobné opravy a ostatné práce v predmete nájmu spojené s obvyklým udržiavaním za predpokladu, že náklady na jednotlivú opravu či údržbu nepresiahnu čiastku 166 € vrátane DPH (práce, na ktoré náklady uvedenú čiastku presiahnu, je povinný vykonať prenajímateľ).
4. Zmeny predmetu nájmu:
- a) nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) nájomca sa zaväzuje, že za žiadnych okolností pri zmenách a úpravách priestorov nepoužije akékoľvek materiály obsahujúce zdraviu škodlivé látky alebo iné, zakázané zložky počas ním realizovaných úprav a prác,

- c) nájomca je oprávnený po skončení nájmu ponechať predmet nájmu v stave po vykonaných a prenajímateľom schválených stavebných či iných úpravách; akékoľvek iné úpravy ako uvedené pred bodkočiarkou je nájomca povinný z predmetu nájmu odstrániť na vlastné náklady,
 - d) nájomca je oprávnený po dobu nájmu vykonávať odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa zákona o dani z príjmov.
5. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom a na priečelie Nehnutelnosti umiestniť označenie svojej prevádzky (aj vo forme svetelného označenia).
6. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu elektronickým zabezpečovacím systémom ako aj bezpečnostnými fóliami na vlastné náklady aj bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ďalšími prostriedkami technickej ochrany alebo inými technickými zariadeniami, ktoré majú vplyv na vzhľad nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (napr. mreže vonkajšie klimatizačné jednotky, atď.) môže nájomca vybaviť predmet nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII **Doručovanie písomností**

1. Všetka komunikácia, oznámenia alebo iné prehlásenia medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zásielka“) bude doručovaná prostredníctvom pošty ako doporučená zásielka alebo osobne prostredníctvom kuriéra, ktorým môže byť akákoľvek osoba určená odosielateľom. Nahlasovanie porúch alebo potreby opráv je možné vykonať aj telefonicky a následne je to potrebné odoslať aj mailom na obecnyurad@obeczoHOR.sk.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade doručovania zásielky poštou sa zásielka bude považovať za doručenú:
- a) dňom skutočného doručenia - ak zmluvná strana prevzatie zásielky zaslanej doporučene na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy pri jej obchodnom mene alebo určenú podľa bodu 2, resp. 5 tohto článku zmluvy prevezme a prevzatie potvrdí podpisom,
 - b) dňom odmietnutia prevzatia - ak zmluvná strana zásielku zaslanú doporučene na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy pri jej obchodnom mene alebo určenú podľa bodu 2 resp. 5 tohto článku zmluvy odmietne prevziať,
 - c) uplynutím desiateho pracovného dňa po uložení - ak zásielka zaslaná zmluvnej strane doporučene na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy pri jej obchodnom mene alebo určenú podľa bodu 2, resp. 5 tohto článku zmluvy bude uložená na pošte,
 - d) dňom vyznačenia poznámky - ak poštový doručovateľ na zásielku vyznačí poznámku „adresát neznámy“, „adresát odsťahovaný“ resp. inú poznámku podobného významu za predpokladu, že je táto poznámka v súlade so skutočnosťou.
3. Adresa prenajímateľa určená na doručovanie zásielok podľa tejto zmluvy je: **Nám. 1. mája 1, 90051 Zohor.**
4. Adresa nájomcu určená na doručovanie zásielok podľa tejto zmluvy je: **Konvalinková 9, 90051 Zohor.**
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bez zbytočného odkladu písomne oznámia druhej zmluvnej strane zmenu svojej adresy určenej na doručovanie zásielok. Od okamihu doručenia oznámenia o zmene platí pre doručovanie nová adresa uvedená v oznámení.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že budú navzájom písomne informovať o každej zmene v právnej subjektivite, ako aj o iných skutočnostiach, ktoré by mohli ovplyvniť ich záväzkový vzťah založený touto zmluvou.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľom spôsobom ustanoveným príslušným právnym predpisom s tým, že doba nájmu začne plynúť až v deň uvedený v bode 1 článku III tejto zmluvy.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán písomnou formou.
3. V prípade, že v zmluve nebolo dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, ako aj iných príslušných právnych predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, 2 rovnopisy pre prenajímateľa a 1 rovnopis pre nájomcu.
5. Účastníci zmluvy výslovne prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, zrozumiteľne, určite a bez nátlaku, čo potvrdzujú svojimi vlastnými podpismi.
6. Prílohami tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Špecifikácia predmetu nájmu na pôdoryse

V Zohore, dňa 03 APR. 2024

V Zohore, dňa 24 APR. 2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Bc. Martin Zálesňák
starosta obce

.....
Mgr. Lucia Bugošová

PÔDORYS BUDOVY

M 1:50

