

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Prenajímateľ: **Obec Tajov,**
Tajov 79, Tajov,
zastúpený Mgr. Janette Cimermanová, starostka obce,
IČO: 00 313 882,
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Emíla Bujdáková – EMILY pedikúra,**
sídlo Tajov 44, 976 34 Tajov, Slovenská republika
IČO: 51 872 048,
zastúpený konateľkou Emíliou Bujdákovou,
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Základné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru o výmere 25 m², nachádzajúceho sa v budove miestneho kultúrneho strediska, súpisné číslo 82, postavenej na pozemku registra „C“ parcelné číslo 340/1, nachádzajúcej v okrese Banská Bystrica, v obci Tajov, katastrálne územie Tajov, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor na LV č. 468 (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca má všetku potrebnú právomoc a oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a aby plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a uskutočnil všetky zmluvou predvídané transakcie. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie predmetu nájmu nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok ustanovených v tejto zmluve.
2. Nájomca bude mať právo užívať aj miestnosti sociálneho zariadenia, nachádzajúce v predmete nájmu.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania pedikérskych služieb.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa. O prenájme rozhodlo obecné zastupiteľstvo na zasadnutí obecného zastupiteľstva Obce Tajov konanom dňa 7.7.2021, uznesenie číslo 14/2021 . Zámer prenajať predmet obec zverejnila

najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke a tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, počínajúc dňom 12.7.2022 do 11.7.2023.
2. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu k užívaniu dňa 12.7.2021 na základe predchádzajúcej zmluvy o nájme nebytových priestorov.
3. Táto dohoda zaniká:
 - a) výpoveďou zo zmluvy,
 - b) odstúpením od zmluvy,
 - c) zánikom predmetu nájmu;
 - d) vyhlásením konkurzu na majetok nájomcu,
 - e) zánikom nájomcu,
 - f) dohodou strán.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah bude možné ukončiť jednostrannou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, bez udania dôvodu s jednomesačnou výpovednou lehotou a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že od tejto zmluvy sa môže jednostranne odstúpiť z nasledujúcich dôvodov na strane prenajímateľa :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom a podmienkami, prípadne v rozpore s dobrými mravmi,
 - b) nájomca je o viac než jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že od tejto zmluvy sa môže jednostranne odstúpiť z nasledujúcich dôvodov na strane nájomcu:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu,
 - b) prenajímateľ porušuje povinnosti pozostávajúce z udržiavania predmetu nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu.
7. Zmluvné strany sa pre účely tejto zmluvy dohodli na nasledovnej zásade doručovania písomností - pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 10 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.
2. Prenajímateľ na svoje náklady zaistil základnú požiaro-technickú ochranu prenajatých priestorov vrátane ich vybavenia príslušnými zariadeniami a bude dbať o ich technickú funkčnosť a spoľahlivosť ku dňu odovzdania predmetných priestorov nájomcovi, pričom za ich funkčnosť a spôsobilosť po dobu nájmu zodpovedá nájomca, vykonáva ich prípadné

Prenajímateľ :

Nájomca :

doplňovanie revízie a pod. V tomto zmysle zaist'uje nájomca prevádzkyschopnosť zariadení po celú dobu nájmu a prevádzkyschopne ich odovzdá prenajímateľovi pri ukončení nájmu.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa budovy, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu nájomcom. Pri prevádzaní akýchkoľvek stavebných úprav, modernizácii a rekonštrukcii predmetného objektu je prenajímateľ povinný brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy nájomcu, hlavne pokiaľ ide o zachovanie obchodnej prevádzky nájomcu.
4. Za škody vzniknuté na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, pričom osoby konajúce v mene nájomcu ručia za tieto škody v plnej výške; rovnako zodpovedá aj za škody, ktoré vzniknú zavinením osôb, ktorým tam nájomca umožní prístup. Za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá, ak sa aj prejavia za doby trvania tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v prenajatých priestoroch alebo v priamej súvislosti s ňou, iba ak by škoda vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinností vyplývajúcich pre prenajímateľa z tejto zmluvy, alebo zo zákona pokiaľ táto zmluva neurčuje inak.
6. Nájomca nie je povinný poistiť majetok vnesený do predmetných priestorov proti všetkým bežným rizikám, hlavne proti poškodeniu a zničeniu vecí vodou z vodovodných zariadení, proti vzniku požiaru a poistiť predmet nájmu proti vandalizmu a rozbitiu skla. V prípade vzniku poistnej udalosti prednostne použije poistné plnenie na odstránenie vzniknutých škôd.
7. Za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s vedomím nájomcu v prenajatých priestoroch v zmysle zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci zodpovedajú prenajímateľ aj nájomca podľa písomnej dohody, v prípade ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú zodpovedá nájomca v plnom rozsahu. Súčasne sa nájomca zaväzuje, že v priestoroch prenajímateľa, ktoré nie sú predmetom zmluvy (spoločné priestory) bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZP.
8. Nájomca v zmysle § 6 ods. 2 Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v zmysle § 4, 5, 6, 7, 8 Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov okrem ustanovení § 4 písm. i), j), k), l), m); § 5 písm. a), c), d), e), f), g), h) Zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle Vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ zabezpečuje § 5 písm. f), h), Zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov na základe písomnej dohody.
9. Prenajímateľ zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení sk. A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom, v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z. z., odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení sk. A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú majetkom nájomcu vykonáva nájomca.
10. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu po dobu platnosti zmluvy časovo bez obmedzenia pričom po ukončení otváracích hodín objektu zabezpečí uzamykanie vchodu.

11. Nájomca sa zaväzuje v prípade, že odchádza z objektu ako posledný zabezpečiť uzamknutie spoločných i komunikačných priestorov.

12. Nájomca je oprávnený užívať sociálne zariadenia nachádzajúce sa na chodbe pri predmete nájmu, pričom je povinný užívať tieto priestory za rovnakých podmienok ako predmet nájmu a zároveň zodpovedá za škody rovnako ako je uvedené v ods. 4 tohto článku.

Článok VI. Stavebné úpravy

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade že bude nájomca chcieť vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov môže tak vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za účelom získania súhlasu prenajímateľa predloží nájomca zodpovedajúcu projektovú dokumentáciu, ktorá bude podkladom pre schválenie a následné vykonanie stavebných úprav. Pri udeľovaní súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav zmluvné strany zároveň dohodnú, akým spôsobom a v akom rozsahu sa budú podieľať na financovaní týchto stavebných úprav, na ich vlastníckom režime, daňových súvislostiach a podmienkach vysporiadania technického zhodnotenia pri zániku nájmu. Pri zjednávaní týchto podmienok budú strany prihliadať k zásadám ďalej dohodnutých, s prihliadnutím k prípadným legislatívnym úpravám platných v čase zjednávania takejto dohody.

Článok VII. Cena za nájom - nájomné

1. Cena za nájom (v ďalšom len „nájomné“) za užívanie predmetu nájmu sa dojednáva dohodou zmluvných strán na: 50 Euro mesačne vrátane DPH do zániku zmluvy.
2. V cene nájmu podľa ods. 1 tohto článku sú zahrnuté aj služby spojené s nájomom ako kúrenie (spotreba plynu), elektrická energia. Nájomca je oprávnený používať aj sociálne zariadenie (WC) nachádzajúce sa na chodbe pri predmete nájmu.
3. Nájomné je splatné pravidelne mesačne vopred vždy do 20. dňa v mesiaci v hotovosti do pokladne alebo na účet prenajímateľa.
4. Pokiaľ nebude dohodnuté inak, budú platby vykonávané na základe tejto zmluvy, pričom prenajímateľ nebude nájomcovi vystavovať faktúry.

Článok VIII. Prístup prenajímateľa do priestorov

1. Prenajímateľ alebo ním poverené osoby (poslanci obecného zastupiteľstva, zamestnanci obecného úradu) sú oprávnení vstupovať do priestorov nájomcu za účelom ich prehliadky, zistenia dodržiavania podmienok nájmu a to kedykoľvek a to v primeranom rozsahu.
2. Prenajímateľ môže do prenajatých priestorov vstúpiť aj bez prítomnosti poverených osôb nájomcu ak má podozrenie z porušovania dohodnutých zmluvných podmienok podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca dostane od prenajímateľa jeden počet kľúčov od predmetu nájmu a zároveň od vchodových dverí na budove súpisné číslo 82. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za zneužitie alebo stratu týchto kľúčov.

Prenajímateľ :

Nájomca :

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Spory, ktoré vzniknú z titulu nájmu nebytových priestorov sa zmluvné strany zaväzujú riešiť najmä jednaním a dohodou v zmysle účelu zjednaného touto zmluvou a v intenciách vyplývajúcich z jej obsahu.
2. Každá zo zmluvných strán má právo, pokiaľ o to požiada, nahliadnuť do dokumentov druhej zmluvnej strany touto zmluvou dotknutých, pričom vzniká povinnosť zachovávať mlčanlivosť o takto získaných skutočnostiach voči tretím osobám.
3. K vzniku zmluvy je nutná dohoda o celom jej obsahu. Zmeniť zmluvu je možné len písomnými, obojstranne podpísanými dodatkami.
4. Pokiaľ nie je v konkrétnych ustanoveniach zmluvy stanovené inak, platia pre vzťahy zmluvných strán príslušné ustanovenia zákona 116/1990 Zb. (o prenájme nebytových priestorov) a Občianskeho zákonníka.
5. Právne účinky z tejto zmluvy vznikajú dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejní platí, že k uzavretiu nedošlo.

V Tajove dňa 11.7.2022



Obec Tajov
Mgr. Janette Čimermanová, starostka
prenajímateľ

Emily Bujdákova – EMILY pedikúra
Emily Bujdákova, konateľka
nájomca