

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Orlov, zastúpená Jánom Hnatom – starostom obce
Sídlo: Orlov 119, 065 43
IČO: 00330108
DIČ: 2020698757
Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Stará Ľubovňa
Číslo účtu: SK80 0200 0000 0000 1252 4602

(ďalej len prenájiateľ)

a

Nájomca: Tímea Helemčínová
Adresa: Orlov XX, 065 43
Rodné číslo: XXX
Číslo OP: XXX
Bankové spojenie: XXX
IBAN: XXX

(ďalej len nájomca)

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom budovy Polyfunkčného objektu so súpisným číslom 360, postavená na KN – C parc. č. 227/2, k. ú. Orlov, zastavané plochy a nádvoria o výmere 323 m², zapísaná na LV č. 919 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálny odbor.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania nebytové priestory o výmere spolu 33,3 m², z čoho miestnosť na účely kozmetiky má 16,59 m², časť hlavnej miestnosti 6,70 m², sklad 4,73 m² a chodba na spoločenský účel má 5,30 m². K prenájmu patrí aj WC na prízemí, ktoré má 4,5 m², ktoré slúži pre všetkých nájomcov v polyfunkčnom dome.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci prenájiateľ prenechá budúcemu nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy so súpisným číslom 6.
5. Súhlas na prenájom nebytových priestorov udelilo obecné zastupiteľstvo Obce Orlov uznesením č.49/2023 zo dňa 19.05.2023. Uvedeným uznesením obecné zastupiteľstvo Obce Orlov súhlasilo aj s výškou nájomného.
6. Nebytové priestory sa prenájmajú bez vnútorného vybavenia.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Touto zmluvou prenecháva prenájiateľ nebytové priestory uvedené v čl. II, ods. 1 a 2 tejto

zmluvy nájomcovi na dobu 5 rokov s účinnosťou odo dňa 01.06.2023 ako dňa vzniku nájomného vzťahu k predmetu nájmu tak, ako je určený v čl. II, ods. 1 a 2.) tejto zmluvy za účelom prevádzkovania a poskytovania kozmetických služieb.

2. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu bez udania dôvodu. Zmluvný vzťah skončí po uplynutí trojmesačnej výpovednej lehoty pre obe zmluvné strany, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude po dobu účinnosti tejto zmluvy platiť za užívanie nebytových priestorov podľa čl. II, ods. 1. a 2.) tejto zmluvy dohodnuté nájomné a užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel - poskytovanie kozmetických služieb.

2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách **na odplate** za užívanie priestorov predmetu nájmu, ktorého suma je určená ako podiel užívanej výmery z celkovej výmery polyfunkčnej budovy/cena nájmu za 1 m², a to 33,3 x 6,5 EUR/m² = 216,45 EUR ročne.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomne každý mesiac, najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca prevodom na účet budúceho prenajímateľa č. ú. SK80 0200 0000 0000 1252 4602. Mesačná splátka nájmomného je 18,0375 EUR.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať aj pomernú časť elektrickej energie, kúrenia, vodného – stočného.

5. Budúci nájomca zaplatí budúcemu prenajímateľovi preddavok za spotrebovanú energiu v nebytových priestoroch uvedených v článku II, vo výške 20,00 EUR /za mesiac odo dňa účinnosti tejto zmluvy, najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca prevodom na účet budúceho prenajímateľa č. ú. SK80 0200 0000 0000 1252 4602.

6. Ku koncu každého kalendárneho roka vykoná prenajímateľ s nájomcom ročne zúčtovanie preddavkových platieb nájomcu podľa skutočne vynaložených nákladov na tieto služby prenajímateľom. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať medzi sebou prípadné preplatky alebo nedoplatky na úhradách za tieto služby, v lehote jedného mesiaca od oznámenia výsledku ročného zúčtovania prenajímateľom, pričom za prípadné nedoplatky prenajímateľ v tej istej lehote vystaví nájomcovi fakturu.

7. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu trvania nájomného vzťahu zmeniť výšku preddavkových platieb za služby spojené s prevádzkou pre nájomcu, a to podľa skutočne vynaložených nákladov na tieto služby. Zmena výšky splátok bude zmluvnými stranami odsúhlasená formou dodatku k zmluve.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.

2. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť poverenej osobe prenajímateľom prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu. 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.
6. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a za to, že pred opustením vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárie.
7. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.
9. Nájomca je povinný uzavrieť poistenie zodpovednosti z prenajatého priestoru.
10. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.
11. Nájomca sa vzdáva práva na náhradu vložených investícií, ktoré investoval pri rekonštrukcii prenajatých priestorov.
12. Nájomca je povinný oznámiť písomne prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ (napr. hlavné rozvody vody, kanalizácie, plynu a pod.) inak zodpovedá za vzniknuté škody.
13. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) vykoná stavebné a rekonštrukčné práce bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu vlastníka,
14. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona o najme,
15. Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo podľa § 9 zákona 116/1990 Z. z.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v posledný deň trvania nájmu.
3. Zmeny tejto zmluvy sú platné a účinné, ak sa na nich zmluvné strany písomne dohodnú a môžu sa vykonať len písomnými dodatkami k zmluve o nájme, alebo pokiaľ to vyplýva zo

zmien a doplnkov právnych predpisov.

4. Na právne vzťahy, osobitne neupravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5. Nájomca týmto dáva súhlas na to, aby jeho osobné údaje uvedené v zmluve boli spracúvané prenajímateľom podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a použité na účely plnenia záväzkov prenajímateľa podľa zmluvy, ako aj na účely vymáhania nesplnených záväzkov nájomcu podľa zmluvy a aby boli za týmto účelom poskytnuté tretím osobám. Súhlas sa dáva na dobu do úplného zániku záväzku nájomcu z nájomných vzťahov založených zmluvou.

6. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z toho 1 vyhotovenie obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom zmluvy a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. S obsahom zmluvy súhlasia, túto uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, zmluva nebola uzavretá za podmienok obzvlášť nevýhodných pre jednu zo zmluvných strán ani pod nátlakom. Na vyjadrenie bezvýhradného súhlasu so všetkými ustanoveniami zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Orlove, dňa

V Orlove, dňa

Prenajímateľ
Obec Orlov
Ján Hnat

Tímea Helemčinová
nájomca

1. Budúci nájomca sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámil s technickým stavom a vybavenosťou nebytových priestorov uvedených v bode 2.