

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej aj „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami (ďalej aj „zmluvné strany“):

1. Obec Vígl'aš

so sídlom Zvolenská 1, 962 02 Vígl'aš

IČO: 00 320 382

zastúpená Ing. Róbertom Záchenským, starostom obce

IBAN: SK35 0200 0000 0000 0292 2412

ďalej len „prenajímateľ“

a

2. Krásna farmárka s.r.o.

so sídlom 55, 962 25 Slatinské Lazy

IČO: 51 689 014

konajúca Ing. Františkou Suškovou, konateľkou

ďalej len „nájomca“

takto:

Článok 1

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – kultúrneho domu so súpisným č. 281 (ďalej len „Budova“) postavenej na pozemku - parcele registra “C“ parc. č. 3 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Vígl'aš, obci Vígl'aš, okrese Detva, zapísanej na LV č. 543. Predmetom nájmu je časť uvedenej nehnuteľnosti (priestor bývalej knižnice) Budovy celkom o výmere **49 m²** (ďalej spolu len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu na dobu neurčitú predmet nájmu, aby ho nájomca užíval na účel uvedený v zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť zato prenajímateľovi odplatu (nájomné).

Článok 2

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu.
2. Spolu s predmetom nájmu prenajímateľ umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Budovy, vrátane obslužných komunikácií, zásobovacích a služobných priestorov atď. (v ďalšom texte spoločné priestory). Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenajímateľa alebo návštevníkov Budovy. Možnosť užívať spoločné priestory nezakladá pre nájomcu žiadny právny nárok a prenajímateľovi z toho nevyplýva žiadna právna ani iná povinnosť voči nájomcovi. Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený rozhodnúť o zúžení rozsahu spoločných priestorov alebo na základe samostatného právneho vzťahu umožniť dočasné alebo trvalé užívanie spoločných priestorov alebo akejkoľvek časti spoločných priestorov treťou osobou alebo osobami. Rovnako je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie spoločných priestorov Budovy vrátane zmien vchodov tak pre tretie osoby, ako aj vchodov služobných, technických

a zásobovacích ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov určených na podporu prevádzkovania obchodu a služieb vo všetkých priestoroch Budovy.

Článok 3 Účel užívania

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať na prevádzkovanie masážneho salónu.

Článok 4 Doba nájmu

1. Predmet nájmu prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dobu neurčitú, a to od 01.01.2022.

Článok 5 Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné prenajímateľovi raz ročne, a to na účet uvedený v záhlaví zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti faktúry. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15-teho dňa posledného kalendárneho mesiaca daného roka.
2. Nájomca je povinný **nájomné platiť ročne** vo výške **201,12 EUR** bez nákladov na elektrickú energiu, vodné a stočné a kúrenie (nájomné za predmet nájmu), a to na účet prenajímateľa.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prihlásiť a po celú dobu nájmu riadne plniť dodávateľsko-odberateľské zmluvy o dodávke teplej vody a studenej vody a odvoze vody do verejnej kanalizácie, o dodávke elektrickej energie, osvetlenia spoločných priestorov a výroby tepla a s tým súvisiacich nákladov, vrátane upratovania spoločných priestorov a odvozu odpadu (ďalej aj „služby spojené s nájmom“), ktorých využívanie je nevyhnutnou podmienkou nájomcu pre uzatvorenie tejto zmluvy, pričom nájomca sa zaväzuje za tieto služby platiť na základe tejto zmluvy prenajímateľovi ročne vo výške jemu prislúchajúcich nákladov za spotrebu. **Odpočet stavu meračov** vykonajú zmluvné strany pri prevzatí predmetu nájmu nájomcom – **voda+EE. Náklady na kúrenie** sú stanovené vo výške **7,5%** z upravenej spotreby plynu v budove, na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa. Výška zálohových platieb za služby spojené s nájmom (ktorých výška nie je zahrnutá v nájomnom) je dohodou zmluvných strán stanovená na sumu **vo výške 0 €** za predmet nájmu ročne, (ďalej len „platby za služby“). **Platby za služby spojené s nájmom sú splatné ročne po zaslaní vyúčtovania** prenajímateľom za služby za príslušný rok, najneskôr do 31.3. nasledujúceho roka, na základe vystavenej faktúry.

Článok 6 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, že voči nemu nemá žiadne výhrady a že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné úpravy predmetu nájmu, potrebné k tomu, aby mohol byť predmet nájmu užívaný na dohodnutý účel, vykoná nájomca na vlastné náklady, pričom nemá nárok na ich nahradenie zo strany prenajímateľa, čo nájomca osobitne berie na vedomie a aj napriek tomu opakuje, že nemá výhrady k stavu predmetu nájmu.

2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca vykonáva drobné opravy na vlastné náklady, pričom pojem drobné opravy je vysvetlený v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť predmetu nájmu z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory).
5. Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkový a havarijný poriadok, predpisy BOZP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v prípade aj príslušného stavebného úradu. Ak by prenajímateľ udelil písomný súhlas s vykonaním zmien na predmete nájmu, tak sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ nehradí žiadne náklady spojené s vykonaním zmien na predmete nájmu, a to ani po skončení nájmu podľa zmluvy, okrem prípadu, že sa na to vyložene vopred písomne zaviazal.
7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu počas celej doby nájmu len pre účely v zmluve uvedené a bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmie dať predmet nájmu do nájmu či užívania tretej osobe. Na zmenu účelu užívania je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný mať uzavretú zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu, a to za účelom krytia prípadných škôd spôsobených na predmete nájmu s dojednanou výplatom poisťného plnenia prenajímateľovi (teda poisťným vinkulovaným v prospech prenajímateľa). Nájomca je povinný udržiavať poistenie v platnosti po celý čas platnosti zmluvy.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu, je však oprávnený kontrolovať účel užívania predmetu nájmu, prípadne iné povinnosti nájomcu. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa alebo tretích osôb vykonávajúcej kontrolnú činnosť spojenú s užívaním predmetu nájmu, umožniť prenajímateľovi alebo tretím osobám prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly a preukázania, že ich nájomca užíva dohodnutým spôsobom. Za týmto účelom má prenajímateľ alebo tretie osoby právo vstupu na (do) predmet(u) nájmu, a to vzhľadom na povahu účelu nájmu iba za prítomnosti nájomcu, resp. ním oprávnenej osoby, okrem prípadov priameho ohrozenia života a zdravia.
10. Nájomca má právo po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa (ktorý nesmie byť bezdôvodne odmietnutý) primerane označiť predmet nájmu reklamnými a informačnými materiálmi.
11. Nájomca je povinný oboznámiť sa s Požiarnym evakuačným plánom a Požiarnymi poplachovými smernicami súvisiacimi s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré sú prístupné v spoločných priestoroch Budovy a tieto dodržiavať. Nájomca je povinný si zabezpečiť protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch sám, a to v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. a vyhlášky č. 121/2002 Z.z. V spoločných priestoroch Budovy zabezpečuje protipožiarnu ochranu prenajímateľ.
12. V prípade, ak je nájomca zamestnávateľom ďalších zamestnancov, zodpovedá za vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia týchto zamestnancov podľa zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení. Súčasne vykonáva registráciu a evidenciu pracovných úrazov v zmysle tohto zákona.

Článok 7

Zánik zmluvy

1. Zmluva zaniká písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán k dohodnutému dňu, alebo výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán (danej aj bez uvedenia dôvodu), pričom v prípade dania výpovede táto zmluva zanikne uplynutím 3 mesačnej výpovednej doby, ktorá začne plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca nezaplatí prenájomcovi nájomné a/alebo platbu za služby a/alebo kauciu, resp. ich časť v lehote ani po uplynutí 15 dní odo dňa jeho/ich splatnosti.
3. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal.
4. Nájomca je povinný najneskôr do doby skončenia nájmu vypratať všetky hnutel'né veci nachádzajúce sa na predmete nájmu alebo v ňom. V prípade, ak tak neurobí, je prenájomca oprávnený tieto veci z predmetu nájmu odstrániť, uskladniť ich na dobu 30 kalendárnych dní na inom mieste a túto skutočnosť nájomcovi oznámiť. Ak si tieto veci do 30 dní od skončenia nájmu nájomca od prenájomca neprevezme, prenájomca je oprávnený ich predat', zlikvidovať na náklady nájomcu, či inak s nimi nakladať, prípadne ich naďalej ponechať uskladnené.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak si nájomca nesplní povinnosti uvedené v ods. 3 a 4 tohto článku tejto zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR denne za každý začatý deň omeškania so splnením ktorejkoľvek z týchto povinností.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Na ostatné zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia Obchodného, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenájomca a 1 nájomca.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania poslednou zo zmluvných strán.
4. Túto zmluvu je možné meniť, alebo zrušovať len písomne.
5. Zmluvné strany a ich zástupcovia prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, rovnako tak nekonali žiadni zástupcovia zmluvných strán, zmluvu si zmluvné strany a ich zástupcovia riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a jednotlivým pojmom, vysvetlili si význam jednotlivých pojmov a ustanovení zmluvy, porozumeli im a na znak súhlasu so zmluvou ju podpisujú.
6. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že financovanie uhradenie všetkých platieb na ktoré bude podľa tejto zmluvy povinný má v celom rozsahu zabezpečené. Nájomca podpisom tejto zmluvy tiež vyhlasuje, že má dostatočné finančné prostriedky na úhradu svojich eventuálnych záväzkov v zmysle tejto zmluvy a že v rámci svojho výlučného vlastníctva disponuje dostatočným majetkom na úhradu svojich eventuálnych záväzkov. Nájomca berie na vedomie, že pravdivosť vyhlásenia nájomcu uvedeného v tomto odseku je na strane prenájomca skutočnosťou rozhodujúcou pre uzatvorenie tejto zmluvy.
7. V prípade, ak bude podľa zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu sídla zapísanú v Obchodnom registri a u prenájomca na adresu uvedenú v zmluve. Zmena miesta doručovania môže byť vykonaná len písomným oznámením doručeným druhej zmluvnej strane, na ktorom je

osvedčený podpis zmluvnej strany, inak platí, že zmena adresy nenastala. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za právnickú osobu sa o tom nedozvie.

8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa
9. Uzatvorenie tejto zmluvy bolo vopred schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Vígľaš č. 120/2021 zo dňa 21.12.2021, pričom Obecné zastupiteľstvo výslovne súhlasilo so znením tejto zmluvy.

Vo Vígľaši, dňa 28.12.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

1. _____

Obec Vígľaš
Ing. Róbert Záchenský, starosta obce

2. _____

Krásna farmárka s.r.o.
Ing. Františka Sušková, konateľka