

Z m l u v a

č. 1/2022

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä § 43, § 663 až § 684 a § 720

Čl. I.

Zmluvné strany

- | | |
|-------------------|--|
| 1. Obec: | Obec Krškany |
| Sídlo: | Krškany, Malé Krškany 115, 934 01 Levice |
| Zastúpený: | Ing. Peter Kováčik, starosta obce |
| IČO: | 00307157 |
| DIČ: | 2021218694 |
| Bankové spojenie: | Prima banka Slovensko, a.s. |
| Číslo účtu: | SK02 5600 0000 0071 1853 1001 |

(ďalej len „prenajímateľ“)

- | | |
|-----------------------|---|
| 2. Meno a priezvisko: | Danica Bohovicová |
| Adresa: | Krškany, Veľké Krškany 205, 934 01 Levice |
| IČO: | 54882125 |

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1 kat. územia Malé Krškany ako Iná budova súpisné č. 116, postavená na parcele registra „C“ č. 562/2 o výmere 122 m².
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci zo vstupnej miestnosti na prízemí a toaliet (5,30 m²) a schodiska (3,90 m²) na 1. poschodie, kde sa nachádzajú tri miestnosti (41,40 m², 12,90 m², 8,10 m²) a kúpeľňa s toaletou (3,20 m²). Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 74,80 m². Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca predložil oprávnenie na výkon *podnikateľskej činnosti* – Výpis zo živnostenského registra č. 420-37201, vydaný Okresným úradom Levice, ktoré je prílohou č. 2. tejto zmluvy a bude užívať predmet nájmu v súlade s predmetom podnikania – Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O ohliadke predmetu nájmu bol spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Čl. IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) výpoveďou prenajímateľa
 - b) výpoveďou nájomcu,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán
 - d) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
 - e) v súlade s § 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak
 - a) Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý nebytový priestor alebo ak trpí užívanie prenajatého nebytového priestoru takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - a) ak prenajatý nebytový priestor sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - b) ak sa nájomcovi odníme taká časť prenajatého nebytového priestoru, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
 - c) ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy,
6. Zmluvné strany a dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

Čl. V.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je 9,79.- EUR, slovom deväť eur sedemdesiatdeväť centov.
2. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 61.- EUR, slovom šesťdesiatjeden eur.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za odber vody a elektrickej energie, internetu, telefónu, povinné revízie elektrických rozvodov, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, komínov a protipožiarnych hydrantov a iných nákladov, ktoré uhradza nájomca z vlastných prostriedkov.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred na účet prenajímateľa, a to na základe tejto zmluvy k 15. dňu mesiaca.
5. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bola zvýšená miera inflácie oznámená.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vloží na účet alebo do pokladne prenajímateľa najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 3 - mesačného nájomného, t.j. vo výške 183.-eur. Uvedená finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platenia dohodnutých úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu zabezpečované prenajímateľom, na náklady odstránenia škody na predmete nájmu, za ktorú zodpovedá nájomca a na náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu po ukončení nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je aj odpočet stavu elektromerov a vodomeroch, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ako sú napr. havária, požiar atď., po márnom pokuse o zabezpečenie účasti nájomcu resp. zástupcu nájomcu je prenajímateľ, resp. ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu a vykonať tam nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu.
5. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca v prenajatých priestoroch umiestnil vlastnú reklamu. Spôsob inštalácie a umiestnenia reklamy musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný najneskôr do 10 dní od účinnosti tejto zmluvy vykonať zmenu dodávateľov elektrickej energie a vody na svoje meno.
4. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon

užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

5. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
7. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
8. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
9. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
11. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
12. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu, vymaľovať hygienickým bielym náterom a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromeru, plynomeru a vodomero, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy nájomca. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezavaruje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Čl. X.

Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník.
2. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods.1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t.j. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ plní svoje informačné povinnosti podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z. tým, že prílohou č.4 tejto zmluvy je informácia prevádzkovateľa podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Pre spracovanie osobných údajov nad rámec potreby tejto zmluvy bol daný písomný súhlas, ktorý je prílohou č. 5 tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
7. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.

8. Táto nájomná zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Krškany uznesením č. 1/18/2022 zo dňa 17.10.2022, ktoré tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
10. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia v registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky. Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z tejto povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia jej účinnosti.
11. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 7 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu .
12. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
13. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
14. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Krškanoch dňa 18.10.2022

V Krškanoch dňa 18.10.2022

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Príloha č. ..

**Preberací protokol k uzatvorenej nájomnej zmluve
zo dňa**

Opis stavu predmetu nájmu :

Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v budove požiarnej zbrojnice v kat. území Malé Krškany, súpisné č. 116 , parc. č. 562/2 pozostávajúci zo vstupnej miestnosti na prízemí a toaliet (5,30 m²) a schodiska (3,90 m²) na 1. poschodie, kde sa nachádzajú tri miestnosti (41,40 m², 12,90 m², 8,10 m²) a kúpeľňa s toaletou (3,20 m²) Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 74,80 m².

Ide o zrekonštruované priestory so samostatným uzamykatelným vchodom, so samostatným vetraním prostredníctvom plastových okien. Podlahu tvorí keramická dlažba v neporušenom stave, steny miestnosti sú natreté hygienickým bielym náterom.

Stav meračov:

Elektrina.....

Voda.....

Iné :

Počet odovzdaných kľúčov od..... ks

Zmluvné strany vyhlasujú, že uvedené skutočnosti v preberacom protokole sú pravdivé a zohľadňujú skutočný stav predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania do nájmu nájomcovi.

V, dňa

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ