

ZMLUVA č. 145/2023 o nájme nebytových priestorov

/ďalej len zmluva/

uzavretá v zmysle § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Obec Rozhanovce
ul. SNP 48, 044 42 Rozhanovce
zastúpená: starosta Ing. Matúš Adamčík
IČO: 324655
bank. spojenie : VÚB, a. s. Košice
IBAN: SK 05 0200 00000000 0432 6542
(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca:

Ing. Monika Rešetárová
Miesto podnikania: Kostolná 1, Rozhanovce
IČO: 47836229
bank. Spojenie:
IBAN: SK20 6500 0000 0036 5057 4333
(ďalej len nájomca)

ČI. I.

PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – OZS v Rozhanovciach so súpisným číslom 449 nachádzajúcej sa na ulici Kostolná č.1, Rozhanovce, zapísanej v katastri nehnuteľnosti na Okresnom úrade, Katastrálny odbor Košice - okolie, na liste vlastníctva č. 1054, katastrálne územie Rozhanovce ako parcela č. 366/4, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, v celkovej výmere 445 m².
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor vo výmere 15,93 m², pozostávajúci z miestností popísaných v odseku 3 nachádzajúcich sa na prízemí budovy OZS naľavo od hlavného vchodu so samostatným vchodom, popísanej v odseku 1.
3. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného nebytového priestoru (ďalej len predmet nájmu) je 15,93 m², z toho pre jednotlivé prenajímané miestnosti je výmera podlahovej plochy nasledovná:

MIESTNOSŤ č.

- a) kaderníctvo
- b) WC (muži, ženy)

Rozloha celkom: 15,93 m²

4. Presný rozpis podlahovej plochy je uvedený v prílohe č. 1 – pôdorys obvodného zdravotného strediska, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania odo dňa účinnosti tejto zmluvy a nájomca je povinný prebrať ho najneskôr do 15 dní od výzvy prenajímateľa.

ČI. II.

ÚČEL UŽÍVANIA

1. Nebytový priestor sa prenajíma za účelom prevádzkovania kaderníctva.

2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na účel vymedzený v predchádzajúcom odseku. V opačnom prípade sa to považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy. Na odstúpenie sa vzťahuje článok VII odsek 10.

3. Účel užívania môže byť zmenený po vzájomnej písomnej dohode dodatkom k tejto zmluve.

ČI. III.

DOBA NÁJMU

Nájom sa uzatvára od 01. 12. 2023 na čas neurčitý.

ČI. IV.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len „služby“).

2. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom:

- vo výške 100,00. € za 1m² ročne podlahovej plochy nebytového priestoru, za nájom priestorov kaderníctva vo výmere 15,93 m², t. j. (15,93 x 100,00 €) = 1 593,00 € ročne,

3. Ročná výška nájomného je 1593,00 €. (slovom jedentisícpäťstodeväťdesiattri eur).

4. Nájomné od 01. 12. 2023 sa uhrádza vo výške 132,75 € mesačne.

5. Nájomné sa platí mesačne vopred na účet prenajímateľa a je splatné vždy piaty deň v mesiaci príslušného kalendárneho mesiaca vopred.

6. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na iný vopred dohodnutý účet prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.

7. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi alikvotnú časť skutočných nákladov za služby spojené s užívaním priestorov a to vo výške mesačných preddavkov, ktorých výšku určí nájomcovi prenajímateľ vždy na kalendárny rok vyhotovením evidenčného listu pre výpočet úhrady za služby spojené s nájmom nebytového priestoru do 31.01. príslušného roka a to za:

- dodávku tepla /ústredné kúrenie/
- dodávku elektrickej energie
- vodné a stočné
- cena za služby - požiarny technik

8. Odvoz a likvidáciu odpadu nájomcovi zabezpečuje s prenajímateľ. Úhrada za odvoz a likvidáciu odpadu je uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

9. Za obdobie od 01. 12. 2023 do 31. 12. 2023 prenajímateľ vystaví nájomcovi evidenčný list v zmysle odseku 7 tohto článku. Prenajímateľ každoročne vyhotoví nájomcovi evidenčný list.

10. Úhrady za služby vykoná nájomca platbou na účet prenajímateľa tak, aby bola platba na účet prenajímateľa vždy na piaty deň v mesiaci za dohodnuté obdobie vopred.

11. V prípade omeškania platby nájomného a úhrady za služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka v znení zákona č. 9/2013 Z. z. v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z.

12. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca mája každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku nájomcovi na základe faktúry.

13. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

14. Cena nájmu za každý rok sa bude upravovať v nadväznosti na oficiálny index rastu cien. Nájomné sa zvýši o príslušné percento rastu cien uverejnené Štatistickým úradom SR za príslušné obdobie.

15. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak zvýšia ceny príslušní dodávatelia a nájomca sa zaväzuje v týchto prípadoch uhrádzať zvýšené sadzby.

ČI. V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je prílohou č. 3 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

ČI. VI.

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytovom priestore vykonávajú prácu.

2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nočný kľud po 22.00 hodine.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

4. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv predmetu nájmu.

5. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním. Obvyklým udržiavaním sa rozumie najmä vymaľovanie nebytového priestoru, nátery okien, zasklievanie okien, údržba, výmeny a opravy roliet, dezinfekcia, dezinfekcia a deratizácia

nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovacích tesnení.

6. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonávaná so súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci mu bola oznámená jej potreba.

7. Nájomca je povinný udržiavať v čistote prístupové chodníky a zeleň pred nebytovým priestorom, zároveň vykonávať zimnú údržbu, t. j. zabezpečiť najmä odhŕňanie snehu po jeho spáde v dĺžke a šírke celého prístupového chodníka k budove a upratovanie v užívaných priestoroch.

8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy na výkon prevádzky.

9. Okrem prípadov uvedených v odseku 8 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu v priebehu trvania zmluvy do podnájmu tretej osobe alebo pribrať tretiu osobu ako spoločníka alebo predmet nájmu zaťažovať vecnými bremenami alebo záložnými právami.

11. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené.

12. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa nájomného vzťahu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.).

13. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatého nebytového priestoru, ktoré propaguje nájomcu.

ČI. VII.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán kedykoľvek alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu alebo z dôvodov uvedených v §14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

4. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou obťažovaný.

6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave zodpovedajúcom rekonštrukciám, úpravám, prípadne iným zásahom vykonaným nájomcom so súhlasom prenajímateľa, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe a to písomným protokolom.

7. V prípade, že nájomca neodovzdá prenajímateľovi prenajatý nebytový priestor najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, je prenajímateľ oprávnený popri dohodnutom nájomnom požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 100 € za každý aj začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu a prenajímateľ môže aj bez rozhodnutia súdu a súhlasu nájomcu dať predmetný nebytový priestor vypratať, pričom náklady potrebné na vypratanie je oprávnený vyfakturovať nájomcovi. Pri vypratani sa vypracuje zoznam vecí, ktoré sú predmetom vypratania. V prípade, že nájomca nebude pri inventúre, prenajímateľ zabezpečí notára, ktorý overí pravdivosť inventúry na náklady nájomcu.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca dá do podnájmu prenajaté priestory bez súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

9. Ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, vrátane nedoplatku z vyúčtovania, viac ako 30 dní, považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.

10. V prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy, je nájomca povinný v deň oznámenia odstúpenia nájomcovi, odovzdať prenajatý nebytový priestor, inak je prenajímateľ oprávnený na postup uvedený v odseku 7 tohto článku.

Čl. VIII.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca je povinný dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenia Obce Rozhanovce, predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, protipožiarne predpisy, a ďalšie všeobecne záväzné predpisy a zodpovedá za vybavenie priestorov hasiacimi prístrojmi. Pri porušení uvedených predpisov je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.

2. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení podľa platnej právnej úpravy a zistené nedostatky odstrániť v určených lehotách a prenajímateľovi doručiť bez zbytočného odkladu kópie revíznych správ.

3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu, vykoná všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Zaväzuje sa vykonať kontrolu stavu a dodržiavania zásad protipožiarnaernej ochrany v zmysle platných právnych predpisov a plniť povinnosti v súvislosti so zabezpečením požiarnej ochrany.

4. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.

5. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu ich využívania, prípadne preverenia dodržania iných zmluvných podmienok a vykonávania opráv súvisiacich s podstatou budovy.

7. V prípade havárie je povinný bezodkladne po vyznutení umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam a rozvodom v priestoroch objektu. Inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

Čl. IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán tu neupravené sa riadia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi predpismi.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, po dva pre každú zmluvnú stranu.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - pôdorys prízemnia viacúčelovej budovy, príloha č. 2, protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, príloha č. 3, evidenčný list, príloha č. 4. kópia výpisu z Obchodného registra nájomcu resp. Licenčná zmluva ako príloha
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú aj prípadné ďalšie dodatky a prílohy k tejto zmluve, ktoré budú takto označené a podpísané obidvoma zmluvnými stranami s uvedením dátumu podpisu.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Rozhanovciach, 02. 11. 2023

.....

Ing. Matúš Adamčík

starosta obce Rozhanovce

prenajímateľ

.....

Ing. Monika Rešetárová

nájomca

