

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: názov: **Obec Zemianska Olča**

sídlo: Hlavná 26, 946 14 Zemianska Olča

IČO: 00 306 720 DIČ: 2021014842

bankové spojenie: Prima banka, a.s. IBAN: SK32 5600 0000 0009 0316 0013

zastúpená: Ivan Válek, starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: názov: **Zuzana Komjätiová Lukáčsová - LULU**

sídlo: 289, 946 17 Sokolce

IČO: 43230032

zastúpená: Zuzana Komjätiová Lukáčsová

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle §720 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov:

Čl.I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom **nebytového priestoru miestnosti č. 1.16 a súvisiacich spoločných priestorov nachádzajúcich sa na INP objektu Miestneho kultúrneho strediska** so súpisným číslom 759, na adrese Zemianska Olča, ul. Námestie Hrdinov 759/32, vo vlastníctve obce, ležiacom na pozemku parc. číslo KNE 591/1 , k.ú. Zemianska Olča, vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno na LV č.1866 a na pozemku parc. číslo KNE 590/6 , k.ú. Zemianska Olča, vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno na LV č.1805 **o podlahovej ploche 11,68 m²**, (ďalej len „predmet nájmu“), vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
2. Predmet nájmu prenajímal nájomca na základe nájomnej zmluvy na dobu určitú do 31.12.2023 a svojou žiadosťou doručenou prenajímateľovi požiadala o ďalší prenájom predmetu nájmu. Obecné zastupiteľstvo schválilo žiadosť nájomcu svojim uznesením č. 103/2023 zo dňa 30.11.2023 za podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve.
3. Z dôvodu uvedeného v bode 2. tohto článku zmluvné strany uvádzajú, že predmet nájmu preberajú **k začiatku nájmu do používania, bez závad** a o odovzdaní a prevzatí sa už ďalší preberací protokol vyhotovovať nebude.
4. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany uvádzajú, že nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami, založený predchádzajúcou zmluvou, na tento predmet nájmu, sa ku dňu 31.12.2023 končí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Prenajímateľ prehlasuje, že odovzdanie predmetu nájmu vyplývajúce z predchádzajúceho zmluvného vzťahu z dôvodu podľa bodu 2. tohto článku nebude od nájomcu požadovať.
5. Priestor sa prenajíma ako nezariadený.

Čl.II

Účel nájmu a predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu k používaniu predmet nájmu nájomcovi výlučne **za účelom prevádzkovania kozmetického salónu.**

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi za používanie predmetu nájmu cenu nájmu a cenu za služby spojené s prenájmom podľa čl. IV tejto zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený prevádzkovať činnosť, ktorá je uvedená v bode 1. tohto článku.
4. Nájomca sa zaväzuje zahájiť prevádzkovanie činnosti najneskôr do uplynutia **1 mesiaca** od dátumu odovzdania predmetu nájmu do používania. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať činnosť v otváracích hodinách podľa otváracích hodín odsúhlasených obcou podľa príslušného oznámenia obci. Zmena otváracích hodín je možná len so súhlasom prenajímateľa alebo pokiaľ tomu bránia legislatívne prekážky. Nájomca bez omeškania oznámi takúto skutočnosť prenajímateľovi spolu so zmenenými otváracími hodinami.

Čl.III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 1.1.2024 do 31.12.2028.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ prenajímateľ bude mať záujem predmet nájmu ďalej prenajímať a nájomca požiada o predĺženie doby nájmu najneskôr do 3 mesiacov od termínu ukončenia doby nájmu podľa bodu 2. tohto článku nájomca má prednostné právo na prenájom priestoru. Pokiaľ nájomca o predĺženie nájmu v lehote podľa prechádzajúcej vety nepožiada alebo dodatok o predĺžení nájomnej zmluvy do 2 mesiacov pred dátumom ukončenia nájomného vzťahu nepodpíše, dohodnuté prednostné právo sa stráca.

Čl. IV

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného za predmet prenájmu vo výške **23,67 eur mesačne.**
2. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku neobsahuje poplatky za služby spojené s nájmom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu, ktoré budú predmetom vyúčtovania, nasledovne:
 - elektrická energia: 8,33 eur mesačne
 - plyn / vykurovanie: 20,88 eur mesačne
 - vodné a stočné: 4,17 eur mesačne
 - upratovanie: 4,17 eur mesačne

celkom poplatky spojené s nájmom: **37,55 eur** mesačne.

Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb najmenej 1 x ročne, najneskôr do 60 dní po ukončení kalendárneho roka. Prenajímateľ nezabezpečuje v predmete nájmu ďalšie služby (upratovanie vlastných priestorov, telekomunikačné služby, ..), tieto si zaistuje nájomca priamo, na vlastné náklady.

3. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku a poplatky spojené s predmetom nájmu podľa bodu 2. tohto článku sa zaväzuje nájomca mesačne riadne hradiť **najneskôr do 10-teho kalendárneho dňa bežného mesiaca** prevodom v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška dohodnutého nájomného podľa bodu 1. tohto článku sa automaticky upraví, v rozsahu zmeny indexu spotrebiteľských cien vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky (inflácia) pokiaľ táto kumulovane od poslednej zmeny prekročí 10 %. Zmenu ceny nájmu oznamuje prenajímateľ nájomcovi písomne a je účinná od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení oznámenia.

5. Paušálne poplatky za služby spojené s predmetom nájmu podľa bodu 2. tohto článku môže prenajímateľ jednostranne upraviť, na základe vyúčtovania skutočných spotrebovaných množstiev a prenajímateľ je povinný zmenu písomne oznámiť nájomcovi, najneskôr 1 kalendárny mesiac pred zmenou výšky poplatkov. Oznámenie musí obsahovať priloženú kalkuláciu alebo odôvodnenie zmeny.

Čl.V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že sa zo stavom predmetu prenájmu pred podpisom zmluvy zoznámil, a že ho preberá v zmysle bodu a Čl. I bod 3. tak ako leží a stojí.
2. Nájomca je povinný využívať predmet prenájmu len na účel nájmu vymedzený v čl. II odst.1, do predmetu nájmu povoliť len vstup zákazníkom alebo svojim obchodným partnerom, prípadne osobám, ktorých prítomnosť súvisí činnosťou nájomcu podľa účelu nájmu. Nájomca je zároveň zodpovedný, aby tieto osoby primerane dodržiavali povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce nájomcovi a zodpovedá za škody, ktoré tieto osoby na predmete nájmu alebo spoločných priestoroch prenajímateľovi spôsobili.
3. Nájomca bude prevádzkovať činnosť podľa účelu nájmu najviac v prevádzkovej dobe objektu a to najviac denne od 7:30 do 20:00, v sobotu od 7:30 do 14:00, v nedeľu zatvorené. Zmena otváracích hodín nad rámec uvedeného prevádzkového času objektu je možná len s písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ zmena nevyplýva z platnej legislatívy - v takomto prípade je nájomca povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti a o zmenených otváracích hodinách.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do prenájmu tretej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať v zmysle platných zákonov a nariadení, špeciálne je povinný dodržiavať zásady bezpečnosti práce, protipožiarnej ochrany a odpadového hospodárstva. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s protipožiarnymi predpismi platnými pre objekt, bude ich dodržiavať a s týmito oboznámi svojich zamestnancov a zaistiť ich dodržiavanie aj všetkými osobami, ktoré do predmetu nájmu v súvislosti s jeho činnosťou vstúpia.
6. Náklady na ďalšie usporiadanie predmetu nájmu po prevzatí pre účely nájmu hradí nájomca.
7. Nájomca sa zaväzuje o predmet nájmu riadne starať, uchovávať ho v čistote a využívať predmet nájmu tak resp. prijať také opatrenia, aby na ňom nedochádzalo k neprimeranému opotrebeniu alebo poškodeniam.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy, ktorých celková hodnota neprekročí 100 eur zaistí sám a na vlastné náklady nájomca. V prípade potreby opráv, ktorých celková hodnota je vyššia ako 100 eur je nájomca takúto skutočnosť oznámiť bez omeškania prenajímateľovi, ktorý uvedenú opravu zaistí alebo odsúhlasí opravu nájomcom na náklady prenajímateľa. Pokiaľ prenajímateľ odstraňovanie vzniknutých väd nezahájí najneskôr do 3 pracovných dní od ich nahlásenia nájomcom je oprávnený nájomca opravu zaistiť sám, na náklady prenajímateľa.
9. V prípade stavu predmetu nájmu, ktorý bráni nájomcovi využívať predmet nájmu úplne (alebo čiastočne) náleží nájomcovi zľava na nájomnom podľa čl. IV odst. 1 v úplnej (alebo primeranej čiastočnej) výške za každý začatý kalendárny deň obmedzenia využívania predmetu nájmu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade stavu predmetu nájmu, ktoré obmedzujú využívaniu predmetu nájmu nájomcom a ktorých odstránenie prenajímateľ zahájil bez omeškania nebude nájomca požadovať od prenajímateľa náhradu škody vyplývajúcu z výpadku príjmov.
11. Nájomca je oprávnený robiť stavebné zmeny na predmete nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Písomnému súhlasu prenajímateľa podlieha aj umiestňovanie reklamných predmetov alebo iných dizajnových prvkov do okna, na dvere alebo spoločných priestoroch objektu. Náklady na takto povolené stavebné zmeny znáša nájomca.

12. Prenajímateľ prehlasuje, že má v dobe podpísania nájomnej zmluvy objekt, v ktorom je aj predmet nájmu, ako nehnuteľnosť, a prípadne hnuteľné veci, ktoré sú predmetom nájmu poistené a bude takúto zmluvu udržiavať po celý čas platnosti zmluvy. Nájomca si je vedomý, že vlastné hnuteľné veci - zariadenie, inventár alebo tovar - umiestnené v predmete nájmu nie sú touto poistnou zmluvou poistené a prenájomca nezodpovedá za škody, ktoré živelnou pohromou alebo udalosťou na objekte nájomcovi môžu vzniknúť, pokiaľ si také poistenie nájomca nedohodne sám.
13. Nájomca je povinný po celú dobu prenájmu mať platné poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prenájomcovi svojou činnosťou a činnosťou osôb spojených s jeho podnikateľskou činnosťou s poistnou sumou minimálne vo výške 100.000 eur. Doklad o tomto poistení je oprávnený kedykoľvek prenájomca vyžiadať na nahliadnutie.
14. Prenajímateľ môže vstúpiť do predmetu nájmu len so súhlasom nájomcu; to neplatí, ak ide o odstránenie stavov, keď hrozí vznik ďalších škôd na živote, zdraví alebo majetku. V takom prípade vstupuje prenájomca do predmetu nájmu v prítomnosti svedka, len na nevyhnutnú dobu a bezodkladne informuje o vzniknutej situácii nájomcu.
15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenájomcu o havarijných stavoch, ktoré môžu ohroziť život zdravie alebo majetok a do doby príchodu prenájomcu je povinný uskutočniť opatrenia, aby takýmto škodám zabránil.
16. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu najneskôr 3 dni pred zahájením plánovaných udržiavacích alebo rekonštrukčných prác na predmete nájmu alebo na objekte, ktoré by znemožnili alebo obmedzili prevádzku služieb prevádzkovaných nájomcom v predmete nájmu. Pokiaľ doba obmedzenia alebo znemožnenie využívania predmetu nájmu nájomcom presiahne 2 hodiny je prenájomca takúto skutočnosť oznámiť nájomcovi aspoň 14 dní pred ich zahájením. Oznamovanie podľa tohto bodu sa nevzťahuje na odstraňovanie havarijnej situácie podľa bodu 14. a 15. tohto článku alebo na opravy nahlásené nájomcom podľa bodu 8. tohto článku.
17. Pre odovzdanie predmetu nájmu pri ukončení doby nájmu je povinný nájomca vyzvať prenájomcu k protokolárnemu odovzdaniu najmenej 3 pracovné dni pred termínom odovzdania, tak aby odovzdanie predmetu nájmu bolo najneskôr v posledný deň ukončenia doby nájmu. Pokiaľ tak nájomca neurobí, je povinný uhradiť zmluvnú pokutu prenájomcovi, na základe jeho výzvy, vo výške 10 eur za každý deň omeškania.
18. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu čistý a prázdny resp. s predmetmi, ktoré boli súčasťou predmetu nájmu pri odovzdaní, v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebenie. Prípadné preukázateľné náklady prenájomcu na uvedenie odovzdaného predmetu nájmu do stavu podľa prechádzajúcej vety je nájomca povinný prenájomcovi uhradiť, na základe výzvy prenájomcu.
19. Nájomca výslovne prehlasuje, že si je vedomý, že objekt bol pred odovzdaním rekonštruovaný aj s použitím prostriedkov z fondov EÚ a podľa platnej zmluvy prenájomcu o nenávratnom finančnej pomoci nie je možné zasahovať do komponentov, ktoré boli predmetom rekonštrukcie, a to predovšetkým: fasády objektu, výplní okien a dverí, kúrenia, elektroinštalácie, svietidiel a podlahy.

Čl.VI

Ukončenie zmluvy

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou na dobu určitú končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu písomnou dohodou zmluvných strán.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné vypovedať zo zákonných dôvodov a aj ktoroukoľvek zmluvnou stranou bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota, v prípade výpovede ktoroukoľvek zmluvnou stranou, podľa predchádzajúceho bodu tohto článku je **6 mesačná** a začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho dňa doručenia výpovede druhej strane.
5. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, v prípade, ak nájomca nezačal prevádzkovať činnosť ani do 30 dní od prevzatia nájmu. V takomto prípade odstúpenia sa táto zmluva ruší od počiatku a odstupujúca zmluvná strana má nárok na náhradu vzniknutej priamej škody.

Čl.VII

Ďalšie zmluvné dojednania

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pokiaľ nájomca nevyzve prenájomcu k odovzdaniu predmetu nájmu pri vrátení predmetu nájmu a nedôjde k odovzdaniu predmetu nájmu nájomcom v zmysle čl. V odst. 18 ani do 15 dní od dňa ukončenia doby nájmu je oprávnený prenájomca protokolárne vstúpiť do predmetu prenájmu v prítomnosti aspoň dvoch svedkov, predmety v majetku nájomcu previezť a uskladniť. O tomto vyhotoví prenájomca zápisnicu, ktorú doručí nájomcovi. Náklady za protokolárne späť vzatie predmetu nájmu a náklady na skladovanie majetku nájomcu je povinný nájomca na výzvu prenájomcu prenájomcovi uhradiť.
2. Obe zmluvné strany prehlasujú, že sankciami a poplatkami uvedenými v tejto zmluve nie sú dotknuté práva zmluvných strán na náhradu škody spôsobenej druhej strane, ktorá nebola pokrytá prípadným plnením z poistenia niektorej strany, pokiaľ to nie je v tejto zmluve výslovne uvedené. Zmluvné strany sa však dohodli, že nároky na úhradu ušlého zisku, ktoré z tohto zmluvného vzťahu môžu vyplývať, nebudú od druhej strany požadovať.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenie dňom prevzatia adresátom alebo dňom jej vrátenia odosielateľovi v prípade jej neprevzatia, ak táto bola adresovaná na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola počas trvania zmluvného vzťahu oznámená druhej strane písomne.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou na základe rokovania zmluvných strán.
5. V prípade, že sa ukáže niektoré z ustanovení tejto zmluvy za neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné sa zmluvné strany dohodli, že zmluva v tomto prípade nie je neplatná ako celok a sa zaväzujú dané ustanovenie bezodkladne nahradiť v zmysle bodu 4. tohto článku novým platným ustanovením.

Čl.VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre prenájomcu a jeden pre nájomcu. Zmeny k tejto zmluve je možné dohodnúť len číslovanými písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, , pokiaľ to v tejto zmluve nie je uvedené inak.
2. Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle obce.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, jej ustanoveniam rozumejú a táto predstavuje ich slobodnú vôľu.

V Zemianskej Olči dňa 7.12.2023



Ivan Válek, starosta obce
za prenajímateľa

Zuzana Komjätiová Lukáčsová
za nájomcu