

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).

Zmluvné strany

Prenajímateľ :
Obchodné meno : **Obec Kostolná-Záriečie**
Sídlo : 913 04 Kostolná-Záriečie 148
IČO : 00311693
DIČ : 2021079676
Zastúpená : Ing. Miroslav JANČÁR – starosta obce
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a.s.
IBAN : SK47 5600 0000 0006 4782 8001

a

Nájomca :
Obchodné meno : **Katarína Opatovská**
Miesto podnikania : 913 05 Melčice-Lieskové 444
IČO : 40819345
DIČ :
Registrácia Okresný úrad Trenčín, číslo živnostenského registra 309-18951.

Článok 1. Predmet nájmu

- 1.1** Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti :
Stavba – kultúrny dom súp.č. 7, CKN parc.č. 111/4, v k.ú. Kostolná-Záriečie.
Prenajímateľ prehlasuje, že prevádzka nehnuteľnosti podľa čl. 1.1 tejto zmluvy bola povolená Kolaudačným rozhodnutím vydaným Obcou Chocholná-Velčice dňa 4.12.2012, pod č. SU-21/12-004.
- 1.2** Prenajímateľ prenecháva časti nehnuteľností uvedených v čl.1.1 tejto zmluvy nájomcovi za odplatu na dočasné užívanie a poskytuje služby s tým spojené v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 1.3** Časť nehnuteľností, ktoré prenecháva prenajímateľ nájomcovi na dočasné užívanie (ďalej len „predmet nájmu“) sú nebytové priestory na prízemí budovy prenajímateľa :
1.3.1 Zádverie, čakáreň o výmere 8,37 m² z toho 1/3 t.j. 2,79 m²
1.3.2 WC zákazníci o výmere 7,32 m² z toho 1/2 t.j. 3,66 m²
1.3.3 WC kaderníctvo o výmere 1,07 m²
1.3.4 Predsieň WC o výmere 2,66 m²
1.3.5 Kaderníctvo o výmere 16,23 m²
1.3.6 Šatňa o výmere 2,14 m²
Priestor 1.3.1 je využívaný z 1/3 nájomcom, z 1/3 prenajímateľom a z 1/3 iným nájomcom.
Priestor 1.3.2 je využívaný z 1/2 nájomcom z 1/2 iným nájomcom.
Nájomca bude vstupovať do predmetu nájmu cez vedľajší vstup do budovy.
- 1.4** Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté v tejto zmluve. Priestory predmetu nájmu sú vybavené elektroinštaláciou s osvetlením a vykurovaním v súlade s platnými normami. Hygienické priestory sú vybavené studenou a teplou vodou a zariadeniami predmetmi v zmysle platných hygienických predpisov.
- 1.5** Nájomca preberá predmet nájmu v termínoch dohodnutých v tejto zmluve a potvrdzuje, že predmet nájmu je spôsobilý na riadne užívanie.

Článok 2. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 2.1** Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu ako priestory kaderníctva.
- 2.2** Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel na ktorý je určený, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Prípadná zmena spôsobu užívania predmetu zmluvy, musí byť vopred dohodnutá zmluvnými stranami dodatkom k tejto zmluve.
Prípadný nesúhlas prenajímateľa so zmenou spôsobu užívania predmetu zmluvy nie je dôvodom nájomcu na odstúpenie od tejto zmluvy v inom termíne a z iného dôvodu než je dohodnuté v tejto zmluve.

- 2.3 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby prevádzkou v priestoroch nerušil nočný klud a občianske spolužitie.
- 2.4 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom.
- 2.5 Nájomca **nie** je oprávnený dať predmet zmluvy do podnájmu tretej osobe.
- 2.6 Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný všetky zmeny previesť na svoje náklady.
- 2.7 Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet zmluvy na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa zmluvné stany nedohodnú písomne inak. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na predmete zmluvy alebo na nehnuteľnostiach s ním súvisiacich prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 2.8 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi písomne bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre jeho vady, ktoré sa včas neoznámili prenajímateľovi.
- 2.9 Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby.
- 2.10 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- 2.11 Pri využívaní predmetu nájmu je nájomca ako i všetci jeho pracovníci povinný dodržiavať ustanovenia Živnostenského zákona, predpisov súvisiacich s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci, ochrane pred požiarmi a iných platných predpisov.
Za prípadné škody, ktoré prenajímateľovi vznikli nedodržaním predpisov nájomcom, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
- 2.12 Nájomca je povinný uložiť rezervné kľúče od priestorov predmetu nájmu v zapečatenej obálke u prenajímateľa a tým umožniť prenajímateľovi vstup do týchto priestorov pri neprítomnosti nájomcu, v prípade požiaru alebo inej živelnnej udalosti, za účelom ochrany majetku. Prenajímateľ o vstupe zapíše zápis, ktorý podpíšu prítomní svedkovia udalosti.

Článok 3. Nájomné.

- 3.1 Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve.
- 3.2 Za nájom predmetu zmluvy podľa článku 1.3 tejto zmluvy bude nájomca platiť ročné nájomné vo výške 1375,20 EUR v pravidelných mesačných splátkach vo výške 114,60 EUR.
Dohodnuté nájomné je vrátane nákladov na vykurovanie.
- 3.3 Nájomné je splatné mesačne vopred najneskôr do 20. dňa v mesiaci, za ktorý je nájomné platené.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený nájomné podľa čl. 3.2 tejto zmluvy 1x ročne upravovať o výšku oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok, uverejnenú Štatistickým úradom SR. Zvýšenie sa týka nasledujúceho kalendárneho roka a zvýšenie je prenajímateľ oprávnený faktúrovať za jednotlivé mesiace spätne, v závislosti od termínu uverejnenia údajov o výške inflácie.
- 3.5 Nájomné je považované za uhradené pripísaním celej sumy na účet prenajímateľa.

Článok 4. Zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa.

- 4.1 Pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi z tejto zmluvy sú zabezpečené zaplatením nájomného vopred.
- 4.2 Celková výška nájomného zaplateného vopred sa rovná **t r o j n á s o b k u** mesačného nájomného podľa čl. 3.2 tejto zmluvy, t.j. 343,80 EUR ku dňu začatia nájmu podľa čl.6.1 tejto zmluvy. Ak počas trvania tejto zmluvy klesne výška zábezpeky pod hodnotu trojnásobku mesačného nájomného podľa čl. 3.2, zaväzuje sa nájomca hodnotu nájomného zaplateného vopred neodkladne, po písomnom oznámení prenajímateľa, doplniť do príslušnej výšky.
- 4.3 Zábezpeka je splnená vložením čiastky podľa čl. 4.2 tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
Zábezpeka musí byť zložená na účet prenajímateľa v splatnosti uvedenej na doklade, ktorý prenajímateľ k tomuto účelu vystaví a zašle nájomcovi.
- 4.4 Ak nájomca neuhradí akúkoľvek pohľadávku prenajímateľa, s platením ktorej je v omeškaní, do siedmych dní od doručenia písomnej upomienky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť túto pohľadávku zo zloženej zábezpeky.
- 4.5 Zábezpeka bude nájomcovi vrátená až keď dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, a bude predmetom vysporiadania vzájomných pohľadávok a záväzkov vzniknutých z nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.

Článok 5. Priame a prevádzkou podmienené vedľajšie náklady.

- 5.1.** Nájomné dohodnuté v čl. 3.2. tejto zmluvy je vrátane nákladov na vykurovanie.
- 5.2** Náklady na elektrickú energiu a vodné a stočné nie sú súčasťou nájmu, budú hradené nájomcom podľa skutočnej spotreby.
- 5.2.1** Mesačné zálohy na elektrickú energiu a vodné a stočné budú vo výške 1/12 nákladov za predchádzajúci kalendárny rok, vyúčtovanie záloh prevedie prenajímateľ do 31.1. kalendárneho roka podľa odpočtov meradiel spotreby za uplynulý kalendárny rok. Ceny budú stanovené na základe jednotkových cien vyplývajúcich z vyúčtovacích faktúr dodávateľov.
- 5.3 Poistenie.**
Nájomca si svoj tovar, inventár a všetky ním inštalované veci poistí na vlastné náklady, a to proti nebezpečenstvu všetkého druhu. Za škody spôsobené nájomcovi na jeho majetku prenajímateľ nezodpovedá.
- 5.4 Komunálny odpad.**
Nájomca je povinný nakladať z komunálnym odpadom v zmysle prijatých VZN o odpadoch a VZN o miestnych daniach a poplatku za komunálne a drobné stavebné odpady.
- 5.5 Čistenie a upratovanie priestorov.**
Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v náležitom poriadku a čistote na vlastné náklady.
- 5.6 Telefón, internet.**
Nájomca, pokiaľ si zriadi telefónne linky alebo internetové pripojenie, náklady na ich zriadenie a prevádzku si hradí sám.

Článok 6. Doba trvania nájmu

- 6.1** Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu neurčitú. Deň začatia nájmu je 1.7.2017.

Článok 7. Ukončenie nájmu

- 7.1.** Táto zmluva zanikne :
- 7.1.1 dňom určeným v dohode zmluvných strán o ukončení tejto nájomnej zmluvy,
- 7.1.2 doručením odstúpenia od zmluvy opačnej strane v prípadoch uvedených v tejto zmluve,
- 7.1.3 uplynutím výpovednej doby pri výpovedi z dôvodov podľa bodu 7.3 tejto zmluvy,
- 7.1.4 dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu.
- 7.2** Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v týchto prípadoch :
- 7.2.1. Nájomca mešká s úhradou peňažného záväzku podľa tejto zmluvy viac ako 30 dní.
- 7.2.2 Nájomca neodstráni závažné porušovanie nepeňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej prenajímateľom v písomnej výzve na splnenie porušovanej povinnosti.
- 7.3.** Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu z týchto dôvodov :
- 7.3.1 Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal.
- 7.3.2 Nájomca neodstráni menej závažné porušovanie nepeňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej prenajímateľom v písomnej výzve na splnenie porušovanej povinnosti.
- 7.3.3 Priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie.
- 7.4.** Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená opačnej strane.
- 7.5** Zmluvné strany sa dohodli, že zmena vlastníctva predmetu nájmu, nie je dôvodom na ukončenie tejto zmluvy ani z jednej strany.

Článok 8. Práva a povinnosti pri zániku zmluvy.

- 8.1** Ak nájomná zmluva zanikne uplynutím doby nájmu, alebo výpoveďou, nájomca je povinný prestať užívať predmet nájmu najneskôr v deň nasledujúci poslednému dňu doby nájmu, alebo výpovednej doby.

Článok 9. Zmluvná pokuta

- 9.1** Nájomca je v prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy viac ako 30 dní povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku peňažnej hotovosti, so zaplatením ktorej je nájomca v omeškaní.

Článok 10. Doručovanie.

- 10.1** Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, písomnosti sa považujú za doručené opačnej strane ich prevzatím, alebo tretím dňom po ich odoslaní poštou ako doporučená zásielka na adresu nájomcu uvedenú v obchodnom registri.

Článok 11. Rozhodné právo, súdna príslušnosť.

- 11.1** Táto zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky.
11.2 Ustanovenia tejto zmluvy dopĺňujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Z.z. v platnom znení (občiansky zákonník) a zákona č. 116/1990 Z.z. o Nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Článok 12. Vedľajšie ustanovenia a zmeny, salvátorická klauzula.

- 12.1** Zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomnou formou. To platí aj pre vzdanie sa požiadavky písomnej formy.
12.2 Pokiaľ budú, alebo sa stanú niektoré ustanovenia tejto zmluvy, alebo niektoré zo súčastí zmluvy neplatnými, nie je tým platnosť zostávajúcich ustanovení tejto zmluvy nijako dotknutá. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú nahradiť neodkladne neplatné ustanovenie, alebo neplatnú časť platným ustanovením, ktoré sa čo možno najviac približuje zamýšľanému hospodárskemu účelu neplatného ustanovenia. To isté platí i pre prípad, keď niektoré ustanovenia zmluvy chýbajú.
12.3 Táto zmluva je napísaná v dvoch vyhotoveniach v slovenskom jazyku, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia jedno vyhotovenie.
12.4 Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, a že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle. Na dôkaz toho pripájajú pod zmluvou svoje vlastnoručné podpisy.
12.5 Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v aktuálnom znení.
12.6 Táto nájomná zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Kostolná-Záriečie č. 121/2017 dňa 22.6.2017.

V Kostolnej-Záriečí, dňa 26.6.2017

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

