

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov č. 33/2021

(uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka SR a zák. č. 116/90 Zb.)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ : **Obec Podolie**
916 22 Podolie č. 566
zastúpená starostom obce PaedDr. Rastislavom Bobockým
IČO: 00311928
DIČ: 2021079896
neplátca DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
č.ú. 5806138001/5600
IBAN : 06 5600 0000 0058 0613 8001
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca : **Lucia Slimáková Kvetinárstvo Adel**
Podolie 647
916 22 Podolie
IČO: 47949007
Zapísaný v ŽR Okresného úradu v Novom Meste nad Váhom
Číslo živnostenského registra: 320-16779 (príloha č. 1)
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli dnešného dňa túto nájomnú zmluvu:

Čl. 1.
Predmet prenájmu

- 1.1.** Prenajíateľ je vlastníkom nebytových priestorov a pozemkov v k.ú. Podolie v podiele 1/1:
- stavby súpisné číslo 501 – budova pre obchod a služby postavená na p.č. 971/2 o výmere 98 m²
 - stavbu postavenú na p.č. 971/3 – o výmere 30 m²
 - p.č. 971/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 268 m²
 - p.č. 971/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²
- 1.2.** Prenajíateľ prenajíma a prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory:
- a) stavba súpisné číslo 501 - budova pre obchod a služby o výmere 98 m² postavenej na p. č. 971/2
 - b) príslušné pozemky na p.č. 971/1 o výmere 268 m² a na p.č. 971/4 o výmere 31 m²
 - c) stavba na p.č. 971/3 o výmere 30 m²
- 1.3.** Presný popis a stav prenajímaného objektu a pozemku pri odovzdaní do prenájmu je zaznamenaný (popisom a fotografiami) v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Prenajímané nehnuteľnosti sa prenajímajú ako spôsobilé ku využitiu pre nižšie uvedený predmet nájmu a nájomca je s priestormi oboznámený z vlastnej prehliadky.

Čl. 2. Účel prenájmu

- 2.1. Nájomca môže tieto prenajaté priestory využívať pre účely obchodu – kvetinárstvo, svadobná agentúra, ako podnikateľskej činnosti uvedenej vo výpise zo ŽR Okresného úrad v Novom Meste nad Váhom, č.ž.r.: 320-16779, hlavne kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti, aranžovanie výkladov, viazanie kytíc a vencov, úpravy výstavných miestností.
(výpis ŽL je príloha č. 1).
- 2.2. Nájomca môže dať prenajatý priestor podľa tejto zmluvy do prenájmu inej osobe len so súhlasom prenajímateľa a taktiež ho nemôže užívať na iný účel, než je uvedený v bode 2.1. Porušením tohto bodu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. 116/1990 Zb.

Čl. 3. Výška nájomného a spôsob platenia

- 3.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za prenajaté priestory podľa časti 1.1. a 1.2. tejto zmluvy takto:

Celkové nájomné za 1 rok je spolu 1960,- EUR (slovom tisícdeväťstošesťdesiat EUR)

Výpočet ročného nájomného bol vypočítaný z dohodnutého nájmu nebytových priestorov vo výške 20,- EUR za 1 m² na rok, zvyšok pozemku sa považuje za obslužný priestor – prístupové cesty ku stavbe a sú súčasťou nájmu stavby.

- 3.2. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vo výške 1/12 ročného nájomného, t.j. **163,33 EUR** na jeho účet v Prima banka Slovensko, a.s., Nové Mesto nad Váhom číslo 5806138001/5600, IBAN: SK06 5600 0000 0058 0613 8001 vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájom je uhradený pripísaním čiastky na účet prenajímateľa.
- 3.3. Vzhľadom na dohodu o investíciách, druhu a výške do nehnuteľnosti sa nájomca a prenajímateľ dohodli, že písomne povolenú výšku investícií do prenajatej nehnuteľnosti podľa ods. 6.4. tejto zmluvy, si môže nájomca odpočítať z nájmu a teda po dobu odpočítavania investície z nájmu, nájom poukazovať na účet obce nemusí. Vždy ku koncu kalendárneho roka však musí byť výška nájmu a odpočet investícií spoločne účastníkmi potvrdená.
- 3.4. S poukázaním na ods. 3.3. a ods. 6.4. začne nájomca platiť nájom alebo si ho odpočítavať ako investíciu z nájmu od 01.04.2022.
- 3.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zmluvnej pokute, ktorú je nájomca povinný zaplatiť za oneskorenú platbu nájomného vo výške 0,1% zo splatnej a neuhradenej sumy za každý deň omeškania úhrady.
- 3.6. Inflačná doložka:
Prenajímateľ môže jednostranne zmeniť ročný nájom uvedený v bode 3.1 pre nasledujúci kalendárny rok od 01.01. v závislosti od oficiálne vyhlásenej ročnej inflácie Štatistickým

úradom Slovenskej republiky (alebo jeho nástupcom) za uplynulý kalendárny rok. Toto oznámi písomne nájomcovi.

- 3.7. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že výšku nájmu spoločne prehodnotia vždy v poslednom štvrtroku tretieho, šiesteho a deviateho roku užívania. K prehodnoteniu vyzve v uvedenej lehote ktorýkoľvek účastník. V prípade, ak nájom nebude zodpovedať aktuálne výške nájmov všeobecne v takýchto prípadoch uzatváraných, môže prenajíateľ navrhnúť zmenu nájmu a nájomca takúto zmenu musí akceptovať.
- 3.8. Náklady za elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné prenajíateľ nájomcovi prefakturuje vždy po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľov.

Čl. 4.

Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

- 4.1. Tento nájom sa uzatvára **na dobu určitú, a to do 31.12.2031.**
Začiatok prenájmu je **1. január 2022.**
- 4.2. Platnosť tejto zmluvy, ako i prenájom v nej uvedený môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek dohodou.
- 4.3. Prenajíateľ i nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z taxatívne určených dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/90 Z. z. a to hlavne:
- 4.3.1. Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajíateľa;
 - e) nájomca robí stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajíateľa ;
- 4.3.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak :
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy
- 4.4. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.5. Prenajíateľ i nájomca môžu túto zmluvu vypovedať i jednostranne bez uvedenia dôvodu. V tomto prípade je výpovedná doba trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- 4.6. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že prenajíateľ môže vypovedať túto zmluvu i v prípade, ak nájomca stratí oprávnenie vykonávať svoju činnosť uvedenú v ods. 2.1. tejto zmluvy.

V tomto prípade je výpovedná lehota jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

- 4.7. Výpoveď za doručení sa považuje aj vtedy, ak druhá strana z vlastnej viny zmarila toto doručenie.
- 4.8. Nájom zaniká aj v prípadoch uvedených v § 14 zák. 116/1990 Zb. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade smrti nájomcu nemajú jeho dedičia nárok na pokračovanie nájmu.

Čl. 5.

Všeobecné ustanovenia

- 5.1. Náklady spojené s užívaním, obvyklým udržiavaním, bežnými opravami prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu, okrem údržby kúrenia znáša výlučne nájomca. Náklady za elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné prenajímateľ nájomcovi prefakturuje vždy po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľov. Platby za odvoz odpadov, maľovanie, telekomunikačné služby, odhrňanie snehu, zametanie pred prevádzkou platí priamo nájomca na svoje meno.
- 5.2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete, kúrenia, rozvodov vody, odpadu, môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Všetky tieto stavebné úpravy si nájomca robí na svoje vlastné náklady, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- 5.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť písomne prenajímateľovi vykonanie potrebných opráv, ktoré by mohli spôsobiť škodu na prenajatom majetku. Nájomca zároveň zodpovedá za škody, ktoré na prenajatých priestoroch vzniknú ich nesprávnym užívaním.
- 5.4. Nájomca nahlási prenajímateľovi povinne do 24 hodín každú škodu nad 66,39 €, ktorá vznikla na prenajatých priestoroch.
- 5.5. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zákonom č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom SR a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 5.6. Prenajaté priestory - stavbu poisťuje prenajímateľ, zariadenie a tovar poisťuje nájomca.
- 5.7. Nájomca je povinný na vlastné náklady starať sa o zeleň vysadenú na nehnuteľnostiach, príslušené chodníky, odkvapový systém, oplietenie a tieto udržiavať v prevádzkyschopnom stave, udržiavať čistotu, poriadok a hygienické podmienky potrebné na užívanie predmetu nájmu.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov – nehnuteľností a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na nehnuteľnostiach, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
- 5.9. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy.

V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.

Čl. 6. Ostatné dojednania

- 6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vo všetkých prenajatých vnútorných priestoroch je zakázané fajčiť.
- 6.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, vzhľadom na návrh nájomcu o prispôsobenie si predmetu nájmu podľa vlastných potrieb, že prenájomca povoľuje nájomcovi upraviť prenajatú nehnuteľnosť. Náklady s úpravou znáša výlučne nájomca. V prípade, ak bude k úpravám potrebné ohlásenie, či povolenie v rámci zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon, toto si nájomca vybaví sám a na svoje meno. Prípravu priestorov k úprave, čiže ich vypratanie, odstránenie nepotrebných častí a ďalšie práce, na ktoré nie je potrebné ohlásenie, či stavebné povolenie, dovoľuje prenájomca robiť nájomcovi už po nadobudnutí platnosti tejto zmluvy.
- 6.3. Spôsob, vzhľad a výšku investície úprav si písomne prenájomca a nájomca odsúhlasia a tento doklad bude následne priložený k tejto zmluve. Bez odsúhlasenia spôsobu a ceny úprav, nájomca tieto nemôže vykonávať. Výšku ceny nad dohodnutú hranicu bude znášať výlučne nájomca.
- 6.4. Predpokladaná dohodnutá výška investície nájomcu do úprav prenajatej nehnuteľnosti bude do 7 000,- EUR (slovom pätnásťtisíc EUR) s DPH.
- 6.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že dohodnutú výšku investície si bude účtovne i daňovo odpisovať nájomca. Prenajímateľ vyhlasuje, že výšku investície do prenajatej nehnuteľnosti odpisovať nebude.
- 6.6. Nájomca si od obce vyzdvihne smetné nádoby na komunálny odpad.
- 6.7. V prípade, ak z viny prenájomca nemôže nájomca prenajaté priestory užívať celkom, alebo z časti v súlade s touto zmluvou, nemusí nájomca za toto obdobie celkom, alebo z časti, podľa rozsahu obmedzenia, platiť prenájomcom dohodnutý nájom.
- 6.8. Ak niektorý z účastníkov, bez dohody, jednostranne odstúpi od tejto zmluvy a ukončí predčasne tento nájom, je povinný druhému účastníkovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške jednej polovice dohodnutého ročného nájmu podľa tejto zmluvy.
- 6.9. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že v prípade, ak sa nájomný vzťah skončí skôr ako uplynutím desiatich rokov z dôvodu na strane nájomcu, nájomcovi neprináleží suma nákladov rekonštrukcie, ktorá nebola započítaná do nájomného po skončení nájomného vzťahu v zmysle tohto bodu.

Čl. 7. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Vzhľadom na to, že prenájomný majetok je vo vlastníctve obce, musí s týmto nájomom a zmluvou súhlasiť obecné zastupiteľstvo. Obecné zastupiteľstvo s nájomom a touto zmluvou súhlasilo svojim uznesením číslo 82/2021 zo dňa 03.12.2021 (príloha č. 3).

- 7.2. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám. Doba platnosti použitia osobných údajov účastníkov tejto zmluvy je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.
- 7.3. Dotknuté osoby majú právo kedykoľvek odvolať súhlas so spracovaním osobných údajov, ktoré sa ich týkajú. Odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracúvania osobných údajov založeného na súhlase pred jeho odvolaním; pred poskytnutím súhlasu boli dotknuté osoby o tejto skutočnosti informované, čo potvrdzujú podpisom na tejto Zmluve. Dotknuté osoby môžu súhlas odvolať rovnakým spôsobom, akým súhlas udelili.
- 7.4. Dotknuté osoby podpisom na tejto Zmluve potvrdzujú, že udelili súhlas so spracovaním osobných údajov slobodne, vážne, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 7.5. Dotknuté osoby tiež prehlasujú, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie z nej nebolo podmienené udelením súhlasu so spracovaním osobných údajov.
- 7.6. Táto zmluva bola vyhotovená na siedmich stranách v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých každý účastník obdrží jeden.
- 7.7. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán.
- 7.8. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania účastníkmi obidvoch zmluvných strán a je účinná po jej zverejnení na webovej stránke obce Podolie.
- 7.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pozorne prečítali, porozumeli jej, a na znak toho, že vyjadruje ich vôľu ju slobodne vlastnoručne podpísali.

V Podolí, dňa 29.12.2021

.....
Prenajímateľ
PaedDr. Rastislav Bobocký
starosta obce

.....
Nájomca
Lucia Slimáková Kvetinárstvo Adel

Prílohy:

č.1 – kópia výpisu zo Živnostenského registra

č. 2 – presný popis a stav prenajatých nehnuteľností

č. 3 – uznesenie OZ Podolie č. 82/2021 zo dňa 03.12.2021