

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov č. NZ/05/2024

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

Čl. 1.
Zmluvné strany

Prenajíateľ : **Obec Podolie, č. 566 Podolie 916 22 Podolie, SR**
zastúpená starostom obce PaedDr. Rastislavom Bobockým
IČO: 00 311 928, DIČ: 2021079896, neplátca DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
č.ú.: 5806138001/5600
IBAN: SK06 5600 0000 0058 0613 8001
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca : **Dana Podhradská**
sídlo: Podolie 531, 916 22 Podolie
IČO: 53481798
Vedený v registri: Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom
Číslo živnostenského registra: 320-21537
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli dnešného dňa túto nájomnú zmluvu:

Čl. 2.
Predmet prenájmu

- 2.1. Prenajíateľ je podľa LV č. 1 pre k. ú. Podolie (LV č. 1 je priložený ku tejto zmluve ako príloha č. 1. a snímok z mapy ako príloha č. 2) vlastníkom nebytových priestorov a pozemkov v k.ú. Podolie v 1/1:
- stavby súpisné číslo 834, postavenej na p. č. 1886
 - parcela číslo 1886 zastavaná plocha o výmere 4155 m²
- 2.2. Prenajíateľ prenajíma a prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, a to časť stavby súpisné číslo 834, postavenej na p. č. 1886,

2.2.1. Kancelárie:

- a) miestnosť číslo 1.13 s plochou 27,12 m²
 - b) miestnosť číslo 1.14 s plochou 20,24 m²
 - c) miestnosť číslo 1.15 s plochou 20,40 m²
- s p o l u 67,76 m² zaokrúhlené 68 m².**

2.2.2. Sklad a sociálne priestory:

- a) miestnosť číslo 1.20 s plochou 1,04 m²
 - b) miestnosť číslo 1.21 s plochou 1,02 m²
- s p o l u 2,06 m² zaokrúhlene 2 m²**

2.2.3. Podiel na spoločných priestoroch:

- a) podiel 12,08 m² z miestnosti číslo 1.12 s celkovou plochou 20,26 m²,
 - b) podiel 3,42 m² z miestnosti číslo 1.23 s celkovou plochou 17,08 m²,
 - c) podiel 1,16 m² z miestností číslo 1.16 s plochou 2,31 m² a 1,19 s plochou 2,31 m²
 - d) podiel 1,46 m² z miestnosti číslo 1,37 s plochou 26,28 m²
- s p o l u 18,12 m², spoločné priestory zaokrúhlene 18 m².**

2.3. Prenajímané nehnuteľnosti sa prenajímajú v stave spôsobilom k využitiu pre nižšie uvedený predmet prenájmu a nájomca je s priestormi oboznámený z vlastnej prehliadky a predchádzajúceho užívania.

**Čl. 3.
Účel prenájmu**

- 3.1. Nájomca môže tieto prenajaté priestory využívať pre účely podnikateľských činností uvedených vo výpise zo ŽR Okresného úradu v Novom Meste nad Váhom, č.ž.r. 320-21537, predmet podnikania pod č. 1. – 4. (výpis ŽL je príloha č. 1)
- 3.2. 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 3.1. Porušením tohto bodu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2 písm. a) zák. 116/1990 Zb.

**Čl. 4.
Výška nájomného a spôsob platenia**

- 4.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za prenajaté priestory podľa časti 2.1 tejto zmluvy takto:

Položka	Výmera	Sadzba	Suma mesačne	Suma ročne
Nájomné - nebytové priestory (kancelária)	68 m ²	3,00€/m ² /mesiac	204,00 €	2 448,00 €
Nájomné - sklad a soc. priestory	2 m ²	1,00€/m ² /mesiac	2,00 €	24,00 €
Nájomné - spoločné priestory	18 m ²	0,70€/m ² /mesiac	12,60 €	151,20 €
Plyn (zálohovo)			73,01 €	876,12 €
Elektrická energia (zálohovo)			36,51 €	438,12 €
Vodné a stočné (zálohovo)	2 osoby	6€/osoba/mesiac	12,00 €	144,00 €
Príspevok na úhradu réžijných nákladov (zálohovo)			15,00 €	180,00 €
SPOLU			355,12 €	4 261,44 €

- 4.2. Nájomné spolu so zálohami za energie, bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vo výške 355,12 € na jeho účet v Prima banka Slovensko, a.s., Nové Mesto nad Váhom číslo 5806138001/5600 vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájom je uhradený pripísaním čiastky na účet prenajímateľa.
- 4.3. 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.
- 4.4. Inflačná doložka:
Prenajímateľ môže jednostranne zmeniť ročný nájom uvedený v bode 4.1. pre nasledujúci kalendárny rok od 1.1. v závislosti od oficiálne vyhlásenej ročnej inflácie pre SR za uplynulý rok. Toto oznámi písomne nájomcovi.
- 4.5. Vyúčtovanie záloh na energie a služby uvedených v bode 4.1. vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi vždy po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií, najneskôr však do 31.05. nasledujúceho roka. Vzhľadom na výšku doplatku alebo preplatku môže prenajímateľ jednostranne meniť výšku zálohových platieb

Čl. 5.

Doba prenájmu, ukončenie platnosti zmluvy

- 5.1. Tento nájom sa uzatvára na dobu určitú – 3 roky.
Začiatok prenájmu je **01.04.2024**, koniec prenájmu je **31.03.2027**.
- 5.2. Platnosť tejto zmluvy, ako i prenájom v nej uvedený môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek dohodou.
- 5.3. Prenajímateľ 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.
- 5.4. Prenajímateľ i nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z taxatívne určených dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/90 Z.z., a to:
 - 5.4.1. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - 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 prenajímateľov;
 - e) nájomca robí stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľov;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
 - 5.4.2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, 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) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy a to hlavne neudržiavaním prenajatých priestorov v stave spôsobilom na dohodnutý prenájom a zabezpečovaním riadneho plnenia služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

- 5.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu i v prípade, ak nájomca stratí oprávnenie vykonávať svoju činnosť uvedenú v ods. 3.1. tejto zmluvy. V tomto prípade je výpovedná lehota jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 5.6. Výpoveď za doručení sa považuje aj vtedy, ak druhá strana z vlastnej viny zmarila toto doručenie.
- 5.7. 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. 6.

Všeobecné ustanovenia

- 6.1. Náklady spojené s užívaním, obvyklým udržiavaním, bežnými opravami prenajatých priestorov a ich bežnú údržbu, okrem údržby kúrenia znáša výlučne nájomca.
Nákladmi spojenými s užívaním sa rozumejú: platba za elektrickú energiu - parkovisko, vodné, stočné, tieto platby platí nájomca priamo prenajímateľovi (zálohovo). Ďalej platby za odvoz odpadov, maľovanie, odhŕňanie snehu, zametanie pred prevádzkou platí priamo nájomca na svoje meno.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. Nájomca nahlási prenajímateľovi povinne do 24 hodín každú škodu nad 66,39 €, ktorá vznikla na prenajatých priestoroch.
- 6.5. 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.
- 6.6. Prenajaté priestory - stavbu poisťuje prenajímateľ, zariadenie a tovar poisťuje nájomca.
- 6.7. Nájomca je povinný na vlastné náklady starať sa o zeleň vysadenú na nehnuteľnostiach, príľahlé chodníky, odkvapový systém, oplatenie a tieto udržiavať v prevádzkyschopnom stave, udržiavať čistotu, poriadok a hygienické podmienky potrebné na užívanie predmetu nájmu.
- 6.8. 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.

- 6.9. 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. 7.

Ostatné dojednania

- 7.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vo všetkých prenajatých vnútorných priestoroch, vzhľadom na to, že sa jedná o budovu zdravotného strediska, je zakázané fajčiť. V prípade nedodržania tohto ustanovenia pri každom porušení je povinný nájomca zaplatiť prenajímateľovi pokutu 33,20 €, pri opakujúcom sa porušovaní tohto ustanovenia zo strany nájomcu (3 x sa opakujúcom) toto bude posudzované ako hrubé porušenie dohodnutej zmluvy a podľa čl. 5.4. môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať.
- 7.2. V prípade, ak z viny prenajímateľov 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 prenajímateľom dohodnutý nájom.

Čl. 8.

Záverečné ustanovenia

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.
- 8.4. Dotknuté osoby tiež prehlasujú, že uzavretie tejto Zmluvy a plnenie z nej nebolo podmienené udelením súhlasu so spracovaním osobných údajov.
- 8.5. Táto zmluva bola vyhotovená na šiestich stranách v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých každý účastník obdrží jeden.

- 8.6. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote 15 dní.
- 8.7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania nájomcom a prenajímateľom. Táto nájomná Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
- 8.8. 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 28.03.2024

V Podolí, dňa 28.03.2024

Prenajímateľ
PaedDr. Rastislav Bobocký
starosta obce

Nájomca
Dana Podhradská