

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

/ďalej len „Zmluva“/

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Obec Breziny
So sídlom :	Horné breziny 141, 962 61 Breziny
V zastúpení :	Ján Šatara, starosta obce
IČO:	00 319 741
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a.s.
IBAN:	SK53 5600 0000 0097 1187 3001
Kontaktný e-mail:	breziny@breziny.sk

Nájomca:	Alena Ištvanová
so sídlom :	Mlynská 68/7
IČO:	55 21 57 00
V mene spoločnosti koná:	Alena Ištvanová

Článok II. Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa na základe tejto Zmluvy dohodli na podmienkach prenechania nebytových priestorov do užívania. Prenajímateľ je v danom prípade výlučným vlastníkom predmetu nájmu špecifikovaného v čl. III tejto Zmluvy, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme.

Článok III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník budovy Dielne + Byt na ulici Horné Breziny číslo 136, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. C-KN 43/1, druh pozemku: zastavaná plocha, katastrálne územie Breziny, vedenej na liste vlastníctva č.577, prenecháva v súlade s touto Zmluvou nájomcovi na užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy v celkovej výmere približne 45,51 m², na účely prevádzkovania obchodnej činnosti, spolu s WC a umývadlom s prívodom na teplú vodu.
2. Nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí pozostávajú z priestorov:
 1. Miestnosť vo výmere približne 45,51 m²

/ďalej len „predmet nájmu“/.

Článok IV.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na účely prevádzkovania obchodnej činnosti- maloobchod – potraviny- rozličný tovar.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel riadnym spôsobom.

Článok V.

Cena nájmu

1. Za užívanie nebytových priestorov uvedených v bode III. tejto zmluvy bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutej výške 1 Eur (slovom: jeden Eur) ročne, pričom výška nájmu sa bude každoročne k výročiu zmluvy prehodnocovať.

Článok VI.

Úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby /voda, elektrina/, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v bode III. tejto Zmluvy, budú predmetom ročného vyúčtovania, na konci odpočtového obdobia, pričom budú vyfakturované najneskôr do 31.01. nasledujúceho roka.

Článok VII.

Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné podľa bodu V. tejto Zmluvy v sume 1 Eur bude nájomcom uhrádzané ročne na základe vystavenej faktúry, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa.
3. Za meškania s úhradou nájomného zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v dohodnutej výške 1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Ak počas doby trvania nájomného vzťahu dosiahne index rastu cien 5 (v dôsledku inflácie a pod.) porovnaním so stavom k 31.12. daného roka, zvýši sa vždy nájomné $\pm 5\%$, a to od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po dosiahnutí uvedeného rastu cien.
5. Ak sa počas platnosti nájomnej zmluvy zmenia východiskové podklady pre určenie nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (zmeny vstupov u prenajímateľa, zmeny na strane nájomcu), má prenajímateľ právo požadovať a nájomca povinnosť pristúpiť na zodpovedajúcu úpravu tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa, kedy takéto zmeny nastali.

Článok VIII.

Trvanie nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na jeden rok odo dňa účinnosti zmluvy.
2. Platnosť tejto Zmluvy sa okrem prípadov upravených zákonom a touto Zmluvou končí :
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktoréhokoľvek účastníka Zmluvy i bez uvedenia výpovedného dôvodu v mesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší Zmluvu podstatným spôsobom.

Za podstatné porušenie Zmluvy sa budú považovať prípady, keď nájomca bude v omeškaní s platením úhrad podľa tejto Zmluvy a toto omeškanie bude trvať viac ako 10 dní po lehote splatnosti ako aj, ak nájomca nedodrží podmienky užívania nebytových priestorov, ku ktorým je povinný podľa tejto zmluvy.

Pri odstúpení od Zmluvy nájomný vzťah končí dňom uvedeným v oznámení prenajímateľa o odstúpení od zmluvy.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný priestory odovzdať prenajímateľovi protokolárne. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

Článok IX.

Technický stav nebytových priestorov

1. Na základe dohody zmluvných strán nájomca preberá prenajaté priestory do užívania v stave zodpovedajúcom odovzdávacím protokolom, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č.1).
2. Všetky úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Bežnú údržbu a opravy prenajatých priestorov po dobu trvania nájmu znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a nájomca sa zaväzuje v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
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.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
6. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.
7. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej osobe.
9. Nájomca nesmie do budovy a prenajatých priestorov vnášať ani skladovať horľaviny, výbušniny ani látky, ktoré môžu ohroziť bezpečnosť prevádzky.
10. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku ani na majetku prenajímateľa.
12. Za škody na majetku nájomcu prenajímateľ nenesie zodpovednosť.
13. Prenajímateľ má právo kedykoľvek, za účasti nájomcu alebo jeho zamestnanca, vykonať kontrolu prenajatých priestorov z hľadiska dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
14. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny na jeho strane, ktoré môžu mať za následok úpravu podmienok dohodnutých v tejto zmluve tak, aby zmena zmluvy mohla byť vykonaná odo dňa zmenených podmienok.
15. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.
16. Prenajímateľ je povinný minimálne 10 dní vopred upozorniť nájomcu na vykonávanie plánovaných rekonštrukcií, opráv alebo úprav prenajatých priestorov a dohodnúť s ním spôsob vykonania takýchto prác tak, aby oprávnenie nájomcu užívať priestory bolo čo najmenej dotknuté.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Právne pomery touto Zmluvou neupravené na spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Ak je niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie

platných právnych predpisov zodpovedajúce účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej neplatné ustanovenie.

3. Zmeny a dodatky k Zmluve musia byť riadne očíslované a musia mať písomnú formu .
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, zrozumiteľne a určite, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
6. Zmluva je platná podpisom zmluvných strán.
7. Táto Zmluva nadobudne účinnosť vzhľadom na právne postavenie Prenajímateľa (obec) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ ako povinnej osoby (§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení v spojení s § 5a ods. 6 a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. v platnom znení). Zmluvné strany so zverejnením zmluvy podľa predchádzajúcej vety súhlasia.

V obci Breziny dňa 30.07.2025



Ján Šatara, starosta
prenajímateľ



najomca

