

ZMLUVA
č. 9/DS/2019 o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: OBEC Č A C H T I C E

zastúpená starostkou obce Ing. Erikou Ondrejkovou
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., Nové Mesto nad Váhom
IBAN: SK39 5600 0000 0058 0639 3002
IČO: 00 311 464
DIČ: 2021091391
/ďalej "prenajímateľ"/

Nájomca:

Marianna Kováčová
MARIANNA - PEDIKÚRA & MANIKÚRA
Bydlisko: 916 21 Čachtice, Podzámska 308
Sídlo prevádzky: Čachtice, Malinovského 426/54
IČO: 48128775
/ďalej "nájomca"/

čl. 1.
Predmet nájmu

Prenajímateľ je vlastníkom objektu "Dom služieb" v obci Čachtice, Malinovského 426, nachádzajúceho sa na parcele číslo 2501 v kat. úz. Čachtice.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v uvedenom objekte pre účely zriadenia MARIANNA - PEDIKÚRA & MANIKÚRA

Predmetom nájmu sú nasledovné nebytové priestory:

1. miestnosť	28,3	m ²
2. sklad	6,5	m ²
3. chodba	2,8	m ²
4. WC + umýváreň	0,9	m ²
5. miestnosť	16,00	m ²
6. miestnosť	15,70	m ²
7. miestnosť	33,00	m ²

S P O L U: **103,20 m²**

čl. 2.
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané priestory užívať pre účely: zriadenia prevádzky MARIANNA - PEDIKÚRA & MANIKÚRA

čl. 3.
Doba platnosti a zánik

- 3.1. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu: **neurčitú** s účinnosťou od 1.1.2019.
3.2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- dohodou zmluvných strán
- výpoveďou z ktorejkoľvek strany.

Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.

- 3.3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

čl. 4

Výška nájomného, cena a spôsob platenia

- 4.1. Výška nájomného sa určuje paušálne dohodou zmluvných strán a na základe uznesenia obecného zastupiteľstva v Čachticiach č. 41/2017 zo dňa 3.4.2017

16,00 Eur za 1 m²

- 4.2. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy

103,20 m² á 16,00 Eur = 1 651,20 Eur

Mesačné nájomné je **137,60 Eur**

Okrem nájomného bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi s nájomným zálohovú platbu **165,00 Eur** na poskytované služby /elektrina, vykurovanie, voda, réžia, revízie plynových a elektrických zariadení/, to znamená **302,60 Eur** mesačne.

- 4.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného za prenájom nebytovej plochy bude upravená vždy od 1. januára na celý nasledujúci kalendárny rok o oficiálne stanovenú mieru inflácie, devalvácie, resp. revalvácie slovenskej meny.
- 4.4. Mesačné nájomné je splatné vždy do 10-ho dňa príslušného mesiaca.
- 4.5. Ročný preddavok na služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa považujú:
- podiel na poistení budovy
 - vodné a stočné
 - réžia
 - dodávka elektrickej energie a vykurovanie
 - povinné prehliadky elektrických a plynových zariadení
- 4.6. Vyúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční po uplynutí kalendárneho roka do konca februára nasledujúceho roka.
- 4.7. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohu za služby vo výške a v lehotách uvedených v bode 4 tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

čl. 5

Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

- 5.8. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. 2 tejto zmluvy.

- 5.9. Odvoz a likvidáciu odpadu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady na základe zmluvy.
- 5.10. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
- 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.
- Povinnosti nájomcu vo vzťahu k ochrane pred požiarmi:
- 1/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
 - 2/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Vyhl. MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
 - 3/ zriadiť ohlasovňu požiarov,
 - 4/ opatrenia pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru je potrebné vykonávať v súlade s platnými práv. normami. Ak činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru nie sú z hľadiska ochrany pred požiarmi upravené osobitnými predpismi, nájomca pri výkone týchto činností postupuje tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarmi. Vid' Vyhl. MV SR 121/202 o požiarnej prevencii § 3. S uvedenou činnosťou musí byť oboznámený technik požiarnej ochrany Obce Čachtice min. 24 hod. pred plánovaným začatím činnosti,
 - 5/ činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru vykonávať len na základe písomného povolenia a zabezpečenia opatrení, ktoré z neho vyplývajú. K uvedenému povoleniu sa musí vyjadriť technik pož. ochrany Obce Čachtice,
 - 6/ kontrolu prenosných a pojazdných hasiacich prístrojov zabezpečuje nájomca osobou s požadovanou odbornou spôsobilosťou,
 - 7/ nájomca zabezpečuje výkon prehliadok a skúšok el. zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa v súlade s platnými právnymi normami SR,
 - 8/ nájomca je povinný zabezpečiť mimopracovnú dobu v prenajatých priestoroch v súlade s platnými právnymi normami ochrany pred požiarmi. V prípade, že je mimoprac. doba zabezpečovaná bezpečnostnou službou, je nájomca povinný umožniť, aby v mimoprac. dobe pri zistení požiaru, alebo jeho príznakov, mohol byť objekt (priestor) odpečatený – skontrolovaný zamestnancami, ktorí zabezpečujú ochranu pred požiarmi v mimoprac. čase,
 - 9/ umožniť voľný vstup do prenajatého objektu technikovi PO prenajímateľa – Obce Čachtice, aby overil plnenie povinností nájomcov priestorov spoločnosti,
 - 10/ spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chem. odpadov na voľnom priestranstve je zakázané,
 - 11/ prípadný požiar ohlasovať v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi tak, ako je uvedené v § 27 vyhl. MV SR 121/2002 Z. z. a prenajímateľovi priestorov.
 - 12/ Zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie ustanovení v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
- Povinnosti nájomcu vo vzťahu k ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia:
- 13/ Zabezpečiť v prenajatých priestoroch dodržiavanie ustanovení v zmysle zákona č. 355/2007 o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov.

- 5.11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.12. Nájomca nahlási povinne do 24 hodín každú škodu nad 3,32 Eur, ktorá vznikla na prenajatých priestoroch a ich zariadeniach, inak zodpovedá za túto škodu.
- 5.13. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, a ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zák. č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne platnými predpismi.
- 5.14. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu.
- 5.8. Nájomca môže uzavrieť poisťovnú zmluvu týkajúcu sa prevádzky a na vlastné veci. Stavby a základné prostriedky poisťuje prenajímateľ.
- 5.9. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať podstatu nebytových priestorov v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie nebytových priestorov spojené. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov - nehnuteľnosti a vecí najmenej raz za polrok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, 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.
- 5.11. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si tieto povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť, a to podľa miery zavinenia .
Škody sa vysporiadajú vzájomnou dohodou, ak k dohode nedôjde, môžu sa obrátiť so svojimi nárokmi na súd.
- 5.12. Na zásobovanie prevádzky tovarom a parkovanie vozidiel hostí slúžia výlučne vyhradené parkovacie miesta.
- 5.13. Súčasne je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch prísl. opatrenia na ochranu mu zvereného majetku prenajímateľa.
- 5.14. Prenajímateľ dáva súhlas na umiestnenie firemného označenia nájomcu na prenajatých priestoroch , ako aj iných reklám súvisiacich s predmetom jeho činnosti, ktoré je potrebné vopred prejednať s prenajímateľom, t.j. vlastníkom stavby.
- 5.15. Počas trvania nájmu nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému bez súhlasu prenajímateľa. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté priestory prenajímateľovi v takom stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu. Podmienky prenájmu sa vzťahujú aj na právnych nástupcov prenajímateľa i nájomcu.

čl. 6

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

- 6.1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov.
- 6.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 6.3. Prípadné stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

- 6.4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné úpravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.
- 6.5. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si môže poistiť na vlastné náklady.

čl. 7
Záverečné ustanovenia

- 7.1. Ustanovenia zmluvy je možné meniť alebo dopĺňať písomnými dodatkami odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami.
- 7.2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, 1-krát pre každú zmluvnú stranu.

V Čachticiach 2.1.2019

Prenajímateľ:

Obec Čachtice
Ing. Erika Ondrejková
starostka obce

Nájomca:

Marianna Kováčová
konateľka