

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NBP761/2025/1

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodný názov: **Obec Bátorove Kosihy**
So sídlom: Hlavná č. 873
946 34 Bátorove Kosihy
Zastúpená: Mgr. Roland Labancz – starosta obce
Tel. č.: 035/ 76 11 720, 76 11 730,
IČO: 00 306 711
DIČ: 2021046731
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: SK80 5600 0000 0038 0451 8001

Nájomca:

Obchodné meno: **Szabóová Klaudia**
Sídlo: 946 34 Bátorove Kosihy č. 308
IČO: 51483297
DIČ: 1080484867

Čl. 2

Predmet a účel nájmu

(1) Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. obce Bátorove Kosihy a v katastri nehnuteľností vedenej na LV č. 2040 ako budova Domu služieb s.č. 761 na parcelách č. 571/8 a 569/3. Prenajímateľ nadobudol vlastnícke právo k budove Domu služieb na základe stavebného povolenia vydaného MNV - HSO, oddelením výstavby a MH vo Vojniciach pod č. 475/86 dňa 17.12.1986 a kolaudačného rozhodnutia vydaného pod č.j. Výst. 398/89 dňa 02.10.1989.

(2) Predmetom nájmu sú nebytové priestory na poschodí nehnuteľnosti podľa bodu 1:

Nebytové priestory:	Podlahová plocha v m ²
Kancelária - poschodie	17,64 m ²
Kancelária - poschodie	7,80 m ²
S p o l u :	25,44 m²

(3) Nájomca má právo užívať aj spoločné priestory nehnuteľnosti v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod Predmetu nájmu, predovšetkým sociálne zariadenia, chodby a spoločný dvor.

(4) Nájomca bude prenajaté nebytové priestory uvedené v čl. 2 užívať na podnikateľskú činnosť v oblasti:

- Kaderníctvo

(5) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v bode 4 tohto

článku a dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú k predmetu nájmu. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.

(6) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania dňom 01.09.2025

Čl. 3 **Doba nájmu**

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú** odo dňa 1.9.2025.

Čl. 4 **Nájomné**

- (1) Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli na výške nájomného **20,- €/m² ročne** za všetky prenajaté plochy, čo predstavuje celkom: **508,80 EUR/rok**.
- (2) Nájomca bude nájomné za prenájom nebytových priestorov uhrádzať prenajímateľovi v rovnakých splátkach vždy do 15. dňa bežného mesiaca vo výške **42,40 EUR**.
- (3) Nájomné bude nájomca uhrádzať do pokladne alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na iný vopred dohodnutý účet prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového ústavu a zmenu čísla účtu.
- (4) Nájomca bude uhrádzať nájomné v Eurách.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s hradením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Čl. 5 **Náklady na prevádzku**

(1) Nájomca okrem nájomného hradí zálohové platby nasledovne:

a) Plyn – kúrenie	50,00 EUR/mes.
b) Elektrina	120,00 EUR/mes.
c) Vodné	37,60 EUR/mes.

Náklady na prevádzku a služby spolu:	207,60 EUR/mesiac
---	--------------------------

- (2) Náklady na vyššie uvedené služby spojené s užívaním nebytových priestorov nájomca sa zaväzuje hradiť podľa skutočnej spotreby (merateľné médiá), alebo podľa podielu podlahovej plochy, ktorú má v nájme, ku celkovej podlahovej ploche budovy (nemerateľné médiá).
- (3) Náklady na vyššie uvedené služby spojené s užívaním nebytových priestorov za predchádzajúci rok vyčíslí prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka oboznámi nájomcu o stave jeho preplatiek resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za

služby, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

- (5) Nájomca bude zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uhrádzať mesačne vo výške **207,60 €**. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť uvedené zálohy za služby vždy do 15. dňa bežného mesiaca spolu s nájomným.

Čl. 6

Finančná zábezpeka

- (1) Nájomca na základe vzájomnej dohody zmluvných strán je povinný pred podpisom tejto Zmluvy uhradiť na bankový účet alebo do pokladne prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 300 EUR.
- (2) Finančná zábezpeka uložená na bankovom účte prenajímateľa je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách alebo na preddavkoch za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, na poplatku z omeškania, za škody spôsobené nájomcom a za prípadné náklady v zmysle čl. 7. tejto Zmluvy.
- (4) Po ukončení nájmu v zmysle tejto Zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky.
- (5) Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom vo výške podľa ods. 1 znížená o prípadné nedoplatky nájomcu podľa ods. 3 tohto článku.

Čl. 7

Práva a povinnosti účastníkov

- (6) Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v užívania schopnom stave. Účastníci vyhotovia o prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcom písomný protokol.
- (7) Ak prenajímateľ bude meškať s odovzdaním predmetu nájmu nájomcovi podľa čl. 3 viac ako 30 dní, nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- (8) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám.
- (9) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívania schopnom stave.
- (10) Drobné opravy, bežnú údržbu a servisnú činnosť si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- (11) Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ, a to na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonávanie prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu bude refakturované.

- (12) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Zároveň sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
- (13) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
- (14) Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonaná s písomným súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v aktuálnom stavebnom zákone a v zákone o verejnom obstarávaní.
- (15) Ak z dôvodu väd, opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.
- (16) Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
- (17) Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, zmeny a úpravy na predmete nájmu, alebo ktorejkoľvek jeho časti môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- (18) Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
- (19) Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom v stave, zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
- (20) Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomca.
- (21) Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
- (22) Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
- (23) Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám.
- (24) Prenajímateľ je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akékoľvek právo (pohľadávku) voči nájomcovi, vyplývajúce z tejto zmluvy.

- (25) Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) umožniť prístup do predmetu nájmu za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- (26) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom tretej osobe.
- (27) Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v predmete nájmu poriadok.
- (28) Nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom termíne stanovenom po dohode s prenajímateľom v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. 8

Skončenie nájmu

- (1) Nájom môže skončiť dohodou účastníkov.
- (2) Nájom zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu
 - b) zánikom nájomcu
- (3) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu:
- a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - b) ak nájomca viac ako 30 dní mešká s úhradou nájomného
 - c) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo porušuje pokoj, alebo poriadok
 - d) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) bez udania dôvodu
- (4) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu
- a) ak prenajímateľ opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti podľa zmluvy
 - b) ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie.
 - c) bez udania dôvodu
- (5) Výpovedná lehota je 2 mesiace. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. 9

Doručovanie

Výpoveď Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry, vyúčtovanie budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.

Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

Čl. 10
Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v štyroch exemplároch, po 2 exemplároch pre každého účastníka.
- (2) Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (3) Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- (4) Účastníci zmluvy sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli. Na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
- (5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Bátorových Kosihách, dňa 1.8.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. Roland Labancz
starosta obce

.....
Klaudia Szabóová