

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovení § 663 až § 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov)

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov: **Obec Žehňa**
Sídlo: Žehňa 151, 08206
IČO: 00328057
Štatutárny zástupca: Ing. Dušan Galdun, starosta
IBAN: SK58 5600 0000 0088 1927 6001
E-mail: zehnaobec@gmail.com

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Názov: **Mgr. Daniela Mocná - D´Face**
Miesto podnikania: Pri Delni 14197/7A, 080 05 Prešov
IČO: 45885249
E-mail: dmocna@gmail.com

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne „prenajíateľ“ a „nájomca“ aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nižšie uvedený predmet nájmu a záväzok nájomcu predmet nájmu od prenajíateľa prevziať, užívať ho v súlade s dohodnutým účelom a zaplatiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné.
- 1.2 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Žehňa, obec Žehňa, okres Prešov, evidovaných na LV č. 327 ako:
 - stavba: administratívna budova, so súp. č. 225 ležiaca na parcele C KN č. 121/3 (ďalej aj ako „Budova“),
 - pozemok: parcela C KN č. 121/3: druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m².
- 1.3 Predmetom nájmu sú nebytové priestory v pravom krídle Budovy na jej prízemí o celkovej podlahovej ploche 36 m² (ďalej aj ako „predmet nájmu“).
- 1.4 Na základe tejto zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu na účel uvedený v čl. II tejto zmluvy a nájomca predmet nájmu preberá do užívania a to všetko za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Čl. II

Účel nájmu

- 2.1 Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom výkonu obchodnej činnosti nájomcu

spočívajúcej v predaji tovaru (oblečenia) jeho zákazníkom.

Čl. III Doba nájmu

3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **24.09.2024 do 31. 12. 2024**.

Čl. IV Výška, splatnosť nájomného a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu je vo výške 30,00 Eur mesačne.
- 4.2 Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi uhrádzať aj mesačné zálohové úhrady za elektrinu spojenú s užívaním predmetu nájmu v celkovej výške **25 eur** (ďalej len „zálohové platby“).
- 4.3 V prípade omeškania nájomcu s platením zálohových platieb je prenajímateľ oprávnený prerušiť dodávky elektriny aj bez predchádzajúceho upozornenia, a to až do momentu riadneho splnenia týchto povinností nájomcom. Prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať nájomcovi všetky náklady súvisiace s týmto prerušením, a/alebo náklady opätovného spustenia dodávky energií.
- 4.4 Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami (ďalej spoločne len „nájomné“) mesačne vopred a to bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu prenajímateľa, uvedeného v záhlaví tejto zmluvy a to do 25. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné uhrádza.
- 4.5 **Alikvotnú časť nájomného za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do 30. 9. 2024** vo výške 13,00 eur (t.j. nájomne 7,00 eur + zálohová platba 6,00 eur) je nájomca povinný zaplatiť spolu s nájomným za október 2024 v lehote splatnosti podľa bodu 4.4. zmluvy, t.j. do 25. 9. 2024.
- 4.6 Nájomca berie na vedomie, že zálohové platby sa vyúčtovávajú podľa skutočných nákladov a všeobecne záväzných právnych predpisov, a to po vyúčtovaní zo strany dodávateľa.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov v zmysle bodu 4.5 zmluvy uhradiť prenajímateľovi do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzok nájomcu uhradiť prípadný nedoplatok trvá aj po skončení tejto zmluvy.
- 4.8 Nájomné sa považuje za uhradené dňom skutočného pripísania peňažných prostriedkov v prospech bankového účtu prenajímateľa.

Čl. V Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave v akom a nachádzajú, a nájomca ich v takomto stave preberá.
- 5.2 Nájomca môže vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu tak, aby ich mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
- 5.4 Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca po odsúhlasení prenajímateľom označil svojim obchodným menom Predmet nájmu primeraným spôsobom.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
- 6.2 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ich prevzal do užívania.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu, ochranu zariadenia a materiálov.
- 6.5 Nájomca nie je oprávnený dávať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.6 Nájomca sa zaväzuje umožniť za svojej prítomnosti prenajímateľovi podľa jeho požiadaviek vykonať kontrolu stavu predmetu nájmu.
- 6.7 Poistenie vlastného huteľného majetku umiestneného v predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za ich prípadnú stratu, resp. zničenie, poškodenie.
- 6.8 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a na vlastné náklady zabezpečovať plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z dodržiavania predpisov na úseku protipožiarnej ochrany. V prípade ich porušenia znáša zodpovednosť za vzniknutú škodu, vrátane uložených pokút príslušnými orgánmi verejnej správy.
- 6.9 Nájomca zodpovedá v predmete nájmu za dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov a v prípade zistenia nedostatkov je povinný tieto odstrániť na vlastné náklady. V prípade ich porušenia znáša zodpovednosť za vzniknutú škodu, vrátane uložených pokút príslušnými orgánmi verejnej správy.
- 6.10 Upratovanie predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 6.11 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať pravidelnú údržbu prístupového chodníka (odpratávanie snehu) ležiaceho na pozemku pred stavbou v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
- 6.12 Nájomca sa zaväzuje likvidáciu odpadu zabezpečovať na vlastné náklady v potrebnom rozsahu.

Čl. VII

Skončenie nájmu

- 7.1 Nájomný vzťah na základe tejto zmluvy sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
- 7.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu jednostrannou výpoveďou aj pred uplynutím dohodnutého času, 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 nájmom,
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s nimi užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

Výpovedná lehota v týchto prípadoch je 15 dní a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.

- 7.3 Nájom zaniká:

- a/ zánikom predmetu nájmu
 - b/ smrťou, príp. zánikom nájomcu, resp. prenajímateľa
- 7.4 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím dojednaného času, ak
- a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b/ nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z tejto zmluvy.

Výpovedná lehota v týchto prípadoch je 15 dní a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.

- 7.5 Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu poruší povinnosť uloženú touto zmluvou a/alebo zákonom, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
- 7.6 Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v dohodnutom stave ako je uvedené vyššie v tejto zmluve, najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty.
- 7.7 Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom.

Čl. VIII

Postup pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä :
- a/ stav, v akom sa nebytové priestory nachádzajú v čase odovzdania,
 - b/ zoznam zariadenia a jeho stav v prípade ak sa nachádza v prenajímaných nebytových priestoroch,
 - c/ iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d/ stav elektromeru,
 - e/ dátum a miesto spisania zápisnice s podpismi účastníkov.
- 8.2 Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice všetkými účastníkmi tejto zmluvy odovzdá nájomcovi kľúče od predmetu nájmu.
- 8.3 Pri ukončení nájmu podľa tejto zmluvy jej účastníci taktiež spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať minimálne údaje ako sú uvedené v bode 8.1 tohto článku.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ak nie je v tejto zmluve výslovne uvedené niečo iné, riadia sa vzťahy účastníkov Občianskym zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a všeobecne platných právnych predpisov.
- 9.2 Ak jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy sú alebo sa stanú úplne alebo čiastočne neplatnými alebo neúčinnými alebo ak v tejto zmluve nejaké ustanovenia chýbajú, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatného alebo chýbajúceho ustanovenia dohodnú zmluvné strany také ustanovenia, ktoré najviac zodpovedajú zmyslu a účelu neplatného alebo chýbajúceho ustanovenia. Za tým účelom sú zmluvné strany povinné poskytnúť si nevyhnutnú vzájomnú súčinnosť.
- 9.3 Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne a po vzájomnej dohode.
- 9.4 Táto Zmluva v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

- 9.5 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť týkajúca sa vzťahov z tejto zmluvy sa považuje za doručení, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností. Zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia písomnosti nastanú aj dňom odmietnutia ich prevzatia druhou zmluvnou stranou alebo ak neboli prevzaté v odbernej lehote, posledným dňom tejto lehoty alebo 5-tým dňom odo dňa kedy sa odosielateľovi vrátila zásielka ako nedoručená. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti budú doručované na adresy zmluvných strán uvedených v záhlaví zmluvy.
- 9.6 V prípade odstúpenia od tejto zmluvy je odstúpenie účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení zmluvnej strany druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán z tejto zmluvy a zmluvné strany sú povinné vzájomne si vrátiť prijaté plnenia v lehote piatich (5) dní odo dňa odstúpenia od tejto Zmluvy.
- 9.7 Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu, jeho stav zodpovedá účelu nájmu a v takomto stave ich preberá do užívania.
- 9.8 Účastníci tejto zmluvy sa s jej obsahom riadne oboznámili, porozumeli všetkým jej ustanoveniam a svojim podpismi potvrdzujú, že tato zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, bola uzavretá vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
- 9.9 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch rovnakej právnej sily.

V Žehni dňa 23.09.2024

V Žehni dňa 23.09.2024

.....
Obec Žehňa
Ing. Dušan Galdun, starosta
prenajímateľ

.....
Mgr. Daniela Mocná
nájomca