

Nájomná zmluva

uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Obec Kašov**

Hlavná 1/1,

Štatutárny zástupca : Ing. Róbert Katuš, starosta obce

IČO: 00331589

DIČ: 2020773425

Číslo účtu: SK04 5600 0000 0042 4108 3001

Nájomca : **Dragošeková Petra**

Cyrlometodejská, č.d. 70/35

076 02 Kašov

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území **K a š o v** na LV č. 232 v k.ú. Kašov parc.č. 5/2 zastavaná plocha s číslom súpisným 135/2 na tomto pozemku, vo výmere 285 m², pod B 1 v celosti

Čl. 2

Predmet a účel nájmu

1. **Prenajímateľ** prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov v budove súpisné číslo 135/2 na parc.č. 5/2 o výmere 40 m².
2. **Nájomca** bude nebytové priestory užívať výlučne za účelom prevádzkovania kaderníctva.

Čl.3

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 1.4.2022 do 31.3.2026**
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí :
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením § 9 ods.2 alebo 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota podľa ods.2 písm. c) tohto článku je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl.4

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **12,- EUR/ ročne t.j. 1 ,- EUR/ mesačne**. Výška nájomného **nezhŕňa** platby za **plyn, vodu, elektrinu**, ktorú si prenajímateľ platiť sám.
2. Nájomné sa platí mesačne a je splatné do 15. dňa v mesiaci.
3. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné platiť na základe tejto zmluvy v hotovosti do pokladne Obecného úradu Kašov alebo na účet uvedený v tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v termíne splatnosti v prípade omeškania zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň z omeškania.

Čl.5

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ:

- sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- Je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom
- sa zaväzuje umožniť prístup nájomcovi prístup cez svoje nehnuteľnosti k predmetu nájmu za účelom uvedeným v Čl. 2 Predmet a účel nájmu
- Je povinný najmenej tri mesiace pred skončením platnosti tejto zmluvy písomne upozorniť nájomcu na termín ukončenia platnosti zmluvy resp. na možnosť jej obnovenia.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.

3. Nájomca:

- je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby
- je povinný užívať nebytový priestor riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti na ktorú sa nebytový priestor prenajal, nebola rušená prevádzka prenajímateľa.
- Smie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore iba s písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady.
- Nie je oprávnený predmet nájmu prenechať inému do nájmu, podnájmu alebo výpožičky
- Nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
- Je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prác. V prípade opráv a úprav predmetu prenájmu má nájomca nárok na zľavu nájomného v rozsahu primeranom. Právo na zľavu nájomného musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu najneskôr však do šiestich mesiacov odo dňa vzniku.
- Je povinný riadne a včas platiť nájomné
- Nesmie a poškodzovať úmyselne zariadenia prenajímateľa.

- Preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom a nehnuteľ'nom majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomníka alebo jeho zamestnancov, návštev, ako iných osôb konajúcich pre nájomcu. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.
- V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvod plynu, električky, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
- Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

Čl.6 Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov končí vypoveďou zmluvy z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších priestorov.
2. **Prenajímateľ** môže vypovedať zmluvu ak:
 - nájomca mešká viac ako jeden štvrt'rok s platením nájomného, bude sa táto skutočnosť považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy s možnosťou jej okamžitého zrušenia resp. vypovedania zo strany prenajímateľa a mesačnou výpovednou lehotou. Nájomca je uzročený s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu môže byť zamedzený vstup do prenajatých priestorov.
 - Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou.
4. **Nájomca** môže vypovedať túto zmluvu písomne ak:
 - predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie
 - prenajímateľ porušuje svoje povinnosti uvedené v článku 5. tejto zmluvy. Mimo okamžitej výpovede je výpovedná lehota jeden mesiac. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Nájomný pomer zanikne okamžitým zrušením tejto zmluvy a to dňom:
 - kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods.2 Obchodného zákonníka do likvidácie,
 - kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorý má predmet nájmu prenajatý v zmysle Čl. 2 tejto zmluvy.
6. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 Občianskeho zákonníka.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v Čl.2 tejto zmluvy v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie vypratáním a vymaľovaním.

Čl.7 Ostatné dojednania

1. Každoročne bude zmluvnými stranami spoločne posudzovaný koeficient rastu cien a v prípade zvýšenia nákladov na nájom a poskytnuté služby bude vykonaná valorizácia výšky nájmu a ceny služieb spojených s nájmom. V prípade

- neakceptovania tohto bodu zmluvy je to dôvod pre prenajímateľa k vypovedaniu nájmu.
2. V súlade s predpismi o Bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len BOZP) je nájomca povinný:
 - a) v prenajatých priestoroch v plnej miere zodpovedá za dodržiavanie BOZP v súlade so zákonom NR č. 124/ 2006 Z.z o BOZP v znení a doplnení niektorých zákonov a iných predpisov na úseku BOZP,
 - b) v prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť a ochranu zdravia týchto osôb. Za týmto účelom je povinný vypracovať príslušnú dokumentáciu o BOZP,
 - c) na vlastné náklady zabezpečiť príslušné opatrenia a označenia BOZP a vybaví prenajaté priestory prvej pomoci,
 - d) v prípade zistenia nedostatkov v oblasti BOZP nájomca na vlastné náklady zabezpečí ich odstránenie
 - e) upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa,
 - f) v prípade vzniku mimoriadnej udalosti (vážne ohrozenie zdravia) v prenajatých priestoroch je nájomca povinný vykonať, prípadne v spolupráci s prenajímateľom zabezpečiť odstránenie mimoriadnej udalosti .Každú vzniknutú mimoriadnu udalosť je potrebné ihneď nahlásiť prenajímateľovi.
 3. V súlade s predpismi o ochrane pred požiarimi (ďalej len OPP) je nájomca povinný:
 - a) dodržiavať zákon NR č. 314/2001 Z.z v znení neskorších predpisov najmä ustanovenia § 4,5 zákona,
 - b) dodržiavať Vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z.z v znení neskorších predpisov o požiarnej prevencii najmä § 3,4,5,6,7 vyhlášky
 - c) dodržiavať ďalšie predpisy o OPP na zabránenie vzniku požiaru, výbuchu a havárie
 - d) v prípade požiaru, výbuchu a havárie ihneď informovať prenajímateľa,
 - e) v prípade zistenia nedostatkov v oblasti OPP nájomca na vlastné náklady zabezpečí ich odstránenie
 4. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov na úseku BOZP a OPP a bude rešpektovať odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
 5. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
 6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
 7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých nájomca obdrží jeden exemplár a prenajímateľ jeden exemplár.
 8. Po oboznámení sa s obsahom tejto zmluvy, na znak súhlasu, účastníci túto zmluvu podpisujú .

V Kašove dňa : 25.3.2022

Prenajímateľ :

Nájomca