NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 01/2024

uzavretá v zmysle ust. § 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a ust. § 663 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov

---

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľom: Obec Abrahám, Abrahám č. 52, 925 45 Abrahám

v zastúpení Mgr. Tiborom Ležovičom

starostom obce

IČO: 00 305 855

DIČ : 2021006614

Bankové spojenie: VÚB Galanta

IBAN : SK45 0200 0000 0000 2132 3132

a

Nájomca : Mgr. Lucia Lošonská

Abrahám č. [redacted]

925 45 Abrahám

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Článok II.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenechanie časti nehnuteľnosti, budovy so súp. č. 170, na parcele č.69/1, v obci Abrahám na základe uznesenia č. B5.b./2025/OZ-15 a záväzok nájomcu užívať takto určený predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve a záväzok nájomcu uhrádzať nájomné a uhrádzať služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi časť nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. II bod 1. tejto zmluvy, a to miestnosti

20,9 m2

Prenajatý priestor sa bude využívať na účely - „**Masážny salón**“

3. Účelom nájmu je využívanie prenajatého priestoru nájomcom v súvislosti s jeho podnikaním – **Masérske služby**. Nájomca je oprávnený účel nájmu zmeniť len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený nebytový priestor bez závad, v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv. O odovzdaní predmetu nájmu je spísaný preberací protokol, ktorý tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.

5. Nehnuteľnosť, jej umiestnenie a hranice sú nájomcovi známe.

Článok III.
Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú na 10 rokov od 2. 6. 2025
2. Nájom zaniká niektorým z uvedených spôsobov:
   a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
   b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,
   c) písomnou výpoveďou,
   d) odstúpením od zmluvy,
   e) zánikom predmetu nájmu,
   f) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

3. Prenajímateľ a nájomca môžu ukončiť nájom písomnou dohodou.

4. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou.

5. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím 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, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
   d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
   e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
   f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
   g) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd,
   h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

6. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
   a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
   b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
   c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov.

7. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.

8. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu nebytové priestory vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu (t.j. v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie).

9. V prípade, ak nájomca predmetný nebytový priestor po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie na náklady nájomcu.

10. Ku dňu odovzdania nebytových priestorov nájomcovi bude spísaný preberací protokol k nebytovým priestorom, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave nebytových priestorov.

11. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné nebytové priestory, čím nájomca súhlasí.

Článok IV.
Výška úhrady za plnenie poskytované s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 55 Eur/mesiac, t. j. 660,- Eur ročne.

2. Platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude nájomca uhrádzať nasledovne:

   - Vykurovanie – stanovuje sa zálohovo na jeden mesiac 40 Eur
     Vyúčtovanie skutočných nákladov
     bude prevedené po obdržaní faktúry od dodávateľa

   - Elektrická energia – stanovuje sa mesačne na 20 Eur

     Vyúčtovanie skutočných nákladov
     bude prevedené po obdržaní faktúry od dodávateľa

   - Voda – stanovuje sa mesačne na 9 Eur

     Vyúčtovanie skutočných nákladov
     bude prevedené po obdržaní faktúry od dodávateľa

3. Rekapitulácia nákladov za mesačné obdobie je nasledovná:

• nájomné za nebytový priestor :	55,00 Eur
• záloha za spotrebu plynu	40,00 Eur
• elektrická energia	20,00 Eur
• náklady na vodu a stočné :	9,00 Eur
S P O L U M E S A Č N E :	124,00 Eur
spolu ročne :	**1 488,00 Eur**

4. Nájomné a služby platí nájomca v sume **124 Eur mesačne**.

5. Nájomné a zálohy za energie čl. IV. bod 2 tejto zmluvy sú uhrádzané vo forme preddavku a musia byť zaplatené vždy do 10. dňa príslušného mesiaca.

6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením zmeniť výšku preddavkov za služby, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

7. Prenajímateľ je povinný po uplynutím každého kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby v predchádzajúcom roku.

8. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

9. Nájomca je povinný prísne dodržiavať triedenie odpadov podľa pokynov prenajímateľa t.j zabezpečiť triedenie odpadu podľa jednotlivých kategórií.

Článok V.
Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:
   a) odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu,
   b) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
   c) prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.

2. Nájomca je povinný:
   a) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutou zmluvou a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly,
   b) užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov,
   c) uhrádzať riadne a včas na základe ust. čl. IV. tejto zmluvy, náklady spojené s užívaním nebytových priestorov,

d) pri výkone svojho práva dbať, aby sa v nebytových priestoroch vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,

e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v nebytových priestoroch, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytových priestoroch sám nájomca, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,

g) uhrádzať drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s jeho užívaním,

h) starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda,

i) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.

3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám.

5. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu. V prípade ak bude škoda spôsobená klientom, návštevou nájomcu, nájomca za túto škodu zodpovedá solidárne s klientom, návštevou nájomcu.

6. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje vykonanie týchto prác: vymaľovanie nebytového priestoru, údržbu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru.

Článok VI.
Osobitné dojednanie

1. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v nebytových priestoroch a iné podstatné zmeny, iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

2. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov, tých opráv a údržby nebytových priestorov, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v nebytových priestoroch, obhliadku príslušenstva nebytových priestorov ako sú zariadenie priestoru, plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do nebytových priestorov.

V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že si budú vzájomne doručovať listiny na adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. Listiny sa budú považovať za doručené aj v prípade, že sa zásielka vráti odosielateľovi bez doručenia adresátovi. Za deň doručenia sa bude považovať deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Článok VII.
Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.

2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy.

3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
   a) dodržiavať povinnosti fyzickej osoby - podnikateľ na úseku Ochrany pred požiarmi vyplývajúce v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. v platnom znení a povinnosti fyzickej osoby – podnikateľa v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. v platnom znení o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
   b) udržiavať poriadok a čistotu v nebytových priestoroch,
   c) po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vyprataný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

4. Účastníci zmluvy sa dohodli, že každý rok do 30.3. prenajímateľ si uplatní zmenu dohodnutého nájomného vo výške inflačného koeficientu vydaného ŠÚ SR.

5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má objekt poistený na živelné udalosti. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady. Nájomca si môže umiestniť reklamu v spoločných priestoroch len na základe písomného súhlasu prenajímateľa

Článok VIII.
Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.

2. Prílohou tejto zmluvy je preberací protokol a fotodokumentácia nebytového priestoru, ktorý je predmetom nájmu.

3. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ.

4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.

5. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu nebytového priestoru, prednostne riešiť vzájomnou dohodou. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

7. Nájomca berie na vedomie, že obec Abrahám, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov, zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov) za účelom nájmu obecných nebytových priestorov, spracovania účtovných dokladov a taktiež prípadného vybavovania súdnych sporov. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.), osobné údaje sú poskytované sprostredkovateľom v rámci zmluvných vzťahov z mandátnej zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov.

8. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

9. V prípade, ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými alebo neúčinnými, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú

platné a účinné. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zmýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a znak tohto, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne podpisujú.

V Abraháme, dňa 02 -06- 2025

.....

za nájomcu

V Abraháme, dňa 02 -06- 2025

.....

za prenajímateľa

OBEC ABRAHÁM