

130/2023

## Zmluva č. 002/2023

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

medzi týmito zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ: Obec Kanianka**

Sídlo : SNP 583/1, 972 17 KANIANKA

Štatutárny orgán: Peter Bielický DiS.art., starosta obce

IČO : 00 518 239

DIČ : 2021160361

**Zastúpený : Eko Energia s.r.o., SNP 583/1, 972 17 Kanianka**

Mail : eko-energia@eko-energia.sk

Tel. kontakt : 0948200994

(ďalej ako prenajímateľ)

a

**Nájomca : Katarína Čertíková**

Obchodné meno : Kvetinárstvo KAJA

Sídlo podnikania : Bojnická cesta 590, 972 17 Kanianka

IČO : 40420906

DIČ : 1034704902

Bankové spojenie : Tatra Banka a.s.

IBAN : SK48 1100 0000 0029 2491 2711

Mail : kvetykaja@gmail.com

Kontakt : 0905298420

(ďalej ako nájomca)

### Článok I.

#### PREAMBULA

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v podstavenej časti technického podlažia bytového domu číslo súpisné 590, postaveného na CKN parc. č. 1674/311 a 1674/312, na ulici Bojnická cesta v obci Kanianka. Nehnutelnosť je zapísaná na Katastrálnom úrade Trenčín, správa katastra Prievidza v katastri nehnuteľností pre k.ú. Kanianka, na LV č. 1065 pod B2.
- 1.2. V predmetnom objekte sú vytvorené a užívané samostatné nebytové priestory – Kvetinárstvo KAJA, ktoré sa nachádzajú na I. nadzemnom podlaží. Priestory pozostávajú z nasledovných miestností : zádverie, predajňa, sklad, umyváreň a WC o celkovej podlahovej ploche 68 m<sup>2</sup>. Nebytové priestory sú napojené na centrálné vykurovanie bytového domu, so samostatným meraním tepla, studenej vody a TÚV a sú vybavené aj samostatným meračom spotreby elektrickej energie.
- 1.3. Prenajímateľ má za účelom **komplexnej správy nebytových priestorov** uzatvorenú mandátnu zmluvu so spoločnosťou Eko Energia s.r.o., ktorá na základe uvedenej zmluvy a plnomocenstva jej udelenom v zmysle uznesenia OZ Kanianka č 179/2019 **zastupuje prenajímateľa vo vzťahu s nájomcom.**

## Článok II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe uznesenia obecného zastupiteľstva v Kaniaňke č.175/2023 zo dňa 1.12.2023 do nájmu **nebytový priestor špecifikovaný v bode 1.1. a 1.2. článku I. tejto zmluvy.**

## Článok III. Účel nájmu.

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom **prevádzkovania podnikateľskej činnosti, a to prevádzkovanie činnosti - kvetinárstvo.**
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať výhradne na účely dohodnuté touto zmluvou, v súlade s účelom tejto zmluvy a to najmä majetok hospodárne využívať, chrániť pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu.
- 3.3. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný, že je riadne oboznámený s jeho technickým stavom a predmet nájmu môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

## Článok IV. Nájomné a doba nájmu

- 4.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú **od 1.1.2024 do 31.12.2026.**
- 4.2. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov o celkovej výmere 68 m<sup>2</sup> bola stanovená vo výške 25,58 €/m<sup>2</sup>/rok, spolu 1 739,76 €/rok, čo predstavuje mesačnú platbu nájomného vo výške **144,98 €, bez energií a služieb spojených s nájmom NP.**
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného takto:
- a) nájomca je povinný do **5-dní** od podpisu zmluvy uhradiť prenajímateľovi vopred **3 mesačné splátky** (357,00 €) **nájmu** za užívanie nebytových priestorov, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa (Eko Energia s.r.o.): **SK15 0200 0000 0017 7071 5859, VS : 0022020**
  - b) nájomca bude uhrádzať **dohodnuté nájomné mesačne vopred** a to **najneskôr do 25.** kalendárneho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na mesiac nasledujúci, v prospech účtu prenajímateľa (Eko Energia s.r.o.), pričom splatením sa rozumie pripísanie splátky nájomného na účet prenajímateľa : **SK15 0200 0000 0017 7071 5859, VS : 0022020**
  - c) v prípade ukončenia nájmu dohodou v priebehu kalendárneho mesiaca nájomca uhradí nájomné za celý kalendárny mesiac.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že z **čiastky uhradenej v zmysle bodu 4.3. písmeno a) tohto článku** bude vrátené nájomcovi 50% do 10 dní od skončenia nájmu (za predpokladu vysporiadania všetkých záväzkov) a zvyšných 50% bude použitých ako súčasť vyúčtovania za rok v ktorom skončil nájom.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že pri nedodržaní lehoty splatnosti nájomného má prenajímateľ právo vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania stanovený podľa § 369 ods. 2 a § 369a Obchodného zákonníka.
- 4.6. V prípade každého omeškania nájomcu s platením dohodnutého nájomného, môže prenajímateľ od nájomcu vymáhať zmluvnú pokutu vo výške 10,- eur za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.
- 4.7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny výšky nájomného v prípade zmeny cenových predpisov majúcich priamy vplyv na cenu nájmu.

- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ročné nájomné je prenajíateľ oprávnený zvýšiť o percentuálnu mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. O výške nového nájomného bude nájomca písomne informovaný. Oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy, v tomto prípade sa nebude uzatvárať dodatok k zmluve.

#### Článok V.

##### Úhrada za služby spojené s nájmom

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ nebude poskytovať nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom predmetných nehnuteľností a nájomca je povinný zabezpečiť si **na vlastné meno a vlastné náklady odber elektrickej energie, teplo na ohrev TÚV, teplo na vykurovanie priestorov, vývoz smetí a iných služieb, a to na základe osobitných zmlúv**, ktoré za tým účelom uzatvorí s oprávnenými dodávateľmi.
- 5.2. Do nebytového priestoru, ktorý je predmetom nájmu, dodáva správca bytového domu Bojnická cesta 590 spoločnosť Eko Energia s.r.o. služby ako je správa, teplo a studenú vodu. Za účelom využívania uvedených služieb musí nájomca uzatvoriť so spoločnosťou Eko Energia zmluvu o poskytnutí služby.

#### Článok VI.

##### Skončenie nájmu.

- 6.1. Zmluva o nájme nebytového priestoru zaniká uplynutím doby nájmu.
- 6.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť **pred uplynutím doby nájmu** :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán – zmluvné strany sa môžu dohodnúť na skončení nájmu k určitému dátumu, a to formou písomnej dohody podpísanej oprávnenými zástupcami zmluvných strán
  - b) písomnou výpoveďou zo strany **prenajíateľ'a alebo nájomcu** aj bez uvedenia dôvodu a to s **trojmesačnou výpovednou lehotou**, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručенú aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia výpovede na pošte, ak ju adresát v tejto lehote neprevezme.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že **prenajíateľ môže okamžite** vypovedať nájomnú zmluvu bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcom ak :
- a) nájomca mešká s platením nájomného a zálohových platieb za energie a služby viac ako jeden mesiac,
  - b) nájomca užíva priestor v rozpore so zmluvou,
  - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú v prenajatom priestore pokoj a poriadok,
  - d) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe,
  - e) prenajíateľovi hrozí značná škoda v dôsledku zmien alebo úprav, ktoré boli vykonané v prenajímaných nebytových priestoroch nájomcom bez súhlasu prenajíateľ'a,
  - f) nájomca predá podnik alebo jeho časť alebo ak dôjde k akémukoľvek prevodu, alebo prevodom akéhokoľvek podielu s výnimkou prevodu alebo obchodného podielu na osoby blízke alebo spoločníka alebo zmeny v súvislosti s dedičským konaním,
  - g) nájomca zmení účel využívania prenajatého nebytového priestoru (účel dohodnutý v článku III. tejto zmluvy) bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľ'a.

Vypovedanie zmluvy podľa tohto bodu (bod 6.3. písm. a) až g) zmluvy) nadobúda účinnosť okamihom doručenia písomného vypovedania na adresu nájomcu a výpovedná lehota je jeden mesiac. Doručenie vypovedania zmluvy bude posudzované v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

- 6.4. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
- 6.5. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.
- 6.6. Nájomca berie na vedomie a akceptuje skutočnosť, že nasledujúcim dňom po ukončení platnosti nájomnej zmluvy nebude akýmkoľvek spôsobom využívať nebytový priestor, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy

## Článok VII. Doručovanie

- 7.1. Za komunikáciu medzi zmluvnými stranami sa v zmysle tejto zmluvy považuje komunikácia v slovenskom jazyku, v písomnej forme a uskutočnená osobou oprávnenou konať v mene príslušnej zmluvnej strany.
- 7.2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na nasledovnom náhradnom spôsobe doručovania všetkých písomností, odosielaných v súvislosti s touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy : ak sa prostredníctvom pošty nepodarí doručiť písomnosť zaslanú doporučene s doručenkou druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, považuje sa pre účely tejto zmluvy deň vrátenia nedoručenej písomnosti odosielajúcej strane za deň jej doručenia, a to i v prípade, keď sa adresát o jej doručovaní nedozvedel. Obdobne to platí aj pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli,
  - že miestom doručovania zásielok pre prenajímateľa je : **Eko Energia s.r.o.**  
SNP 583/1,  
972 17 Kanianka
  - že miestom doručovania zásielok pre nájomcu je : Katarína Čertíková, kvetinárstvo Kaja.  
Bojnická 590, 972 17 Kanianka
- 7.3. V prípade, že dôjde k zmene kontaktných údajov, je príslušná zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu oznámiť túto zmenu druhej strane. V prípade, že tak neurobí, je povinná znášať dôsledky porušenia tejto povinnosti.

## Článok VIII. Povinnosti zmluvných strán

- 8.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu bude zápisnica v ktorej bude uvedené vybavenie nebytového priestoru a stavy meračov energií.
- 8.2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

- 8.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
- 8.4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby, a to za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je však povinný neodoprieť prenájímateľovi vstup do predmetu nájmu.
- 8.5. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za stratu, poškodenie, či inú ujmu na majetku nájomcu v predmete nájmu.
- 8.6. Nájomca je povinný užívať prenájatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu, ktorý je dohodnutý v článku III. tejto zmluvy.
- 8.7. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom bytov a NP výkon ich práv (dodržiavanie zmluvy o výkone správy a domového poriadku).
- 8.8. Nájomca je povinný platiť nájomné a náklady spojené s užívaním nebytového priestoru riadne a včas.
- 8.9. Nájomca zodpovedá pri užívaní nebytového priestoru za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku, požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia a ochrany vôd, predpisov týkajúcich sa používania vyhradených technických zariadení, stavebného zákona, všeobecne záväzných nariadení obce Kaniaňka a ostatných právnych noriem týkajúcich sa prevádzkovania predmetu nájmu.
- 8.10. Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. prostriedky elektronickej ochrany), po predchádzajúcom oznámení prenájímateľovi. Nájomca je oprávnený si na vlastné náklady zabezpečiť poistenie svojho majetku, ako aj veci vnesených do prenájatých nehnuteľností.
- 8.11. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom, ale až po odsúhlasení návrhu prenájímateľom. Označenie môže byť umiestnené na fasáde budovy na vyhradenom mieste pri vstupe do prevádzky.
- 8.12. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ktoré sú definované v § 139 b) ods. 15 a – e) stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj znášať náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v nich zdržiavajú.
- 8.13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať prenájímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v prenájatých priestoroch alebo na inom majetku v dôsledku konania jeho zamestnancov, prípadne návštevníkov a znáša náklady na ich odstránenie.
- 8.14. Nájomca môže vykonávať stavebné práce v prenájatých nebytových priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájímateľa, a to na vlastné náklady a za dodržania ustanovení stavebného zákona a súvisiacich predpisov. Ak prenájímateľ takýto súhlas udelí, nie je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenájatej nehnuteľnosti, ak sa v osobitnej zmluve nedohodnú inak.
- 8.15. Nájomca je povinný zabezpečovať a udržiavať poriadok a čistotu v predmete nájmu a v okolí prevádzky vykonávať opatrenia na odstránenie vody, snehu, ľadu a námrazy. V prípade úrazu z titulu zanedbania uvedených povinností zodpovedá za takto spôsobenú ujmu nájomca.
- 8.16. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady likvidáciu komunálneho odpadu v zmysle príslušných všeobecne záväzných nariadení obce Kaniaňka.
- 8.17. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájímateľa. Bez písomného súhlasu prenájímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Nájomca nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo, ani ho inak zaťažiť, či scudziť.

- 8.18. Nájomca musí najneskoršie 3 mesiace pred skončením dohodnutej doby nájmu písomne informovať prenajímateľa o prípadnom záujme o predĺženie nájmu, alebo mu písomne oznámiť, že nemá záujem pokračovať v nájme po uplynutí dohodnutej doby nájmu NP.
- 8.19. Nájomca je povinný ihneď, najneskôr do 3 dní po skončení nájmu, nebytové priestory vypratať a protokolárne odovzdať v takom stave, v akom ich prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Ak nájomca neodstráni zistené závady a poškodenia, ktoré spôsobil a bol na ne vopred upozornený, môže závady a poškodenia odstrániť prenajímateľ a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
- 8.20. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s odovzdaním predmetu nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,00 € za každý deň omeškania.
- 8.21. Po ukončení nájmu je prenajímateľ oprávnený vypratať majetok nájomcu nachádzajúci sa v prenajímaných priestoroch na náklady nájomcu a k hnutelným veciam nájomcu vzniká podľa § 672 ods. 1) záložné právo v prospech prenajímateľa slúžiace na zabezpečenia dlžného nájomného a nákladov spojených s vypratáním a uskladnením vecí nájomcu..

## Článok IX. Záverečné ustanovenia.

- 9.1. Zmluvné strany prehlasujú, že údaje uvedené v záhlaví sú pravdivé a aktuálne. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú vzájomne bez meškania oznámiť obchodnému partnerovi každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomí, že pri neoznámení tejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.
- 9.2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných predpisov. Na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov.
- 9.3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
- 9.4. Nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že mu nevzniká k predmetným nebytovým priestorom predkupné právo.
- 9.5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch každý s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca 1 vyhotovenie.
- 9.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Kanianka spôsobom stanoveným ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 9.7. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to ovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu a to bez zbytočného odkladu.
- 9.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je aj udelený súhlas nájomcu (poskytovateľ) so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom (prevádzkovateľ) za účelom spracovania nájmovej zmluvy.
- 9.9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí prenajímaných nebytových priestorov nájomcom, s popisom nebytových priestorov, ich vybavenia a zariadenia a situačný plán.

9.10. Účastníci tejto zmluvy po jej prečítaní výslovne prehlasujú, že si ju pred podpisom riadne prečítali, že s jej obsahom súhlasia a že bola uzavretá po vzájomnej dohode, podľa ich slobodnej a pravej vôle, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre jednu zo strán, na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

9.11. Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa s tým, že zmluva bude zverejnená v súlade s právnymi predpismi ukladajúcimi prenajímateľovi povinnosť ju zverejniť.

V Kanianke dňa 5.12.2023



Prenajímateľ

V Kanianke dňa 18.12.2023



Nájomca