Zmluva č. 001/2020

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: Ing. Ivor Husár, 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: Nikola Danišovičová
Obchodné meno: Kaderníctvo – holičstvo Nikoll
Sídlo podnikania: Kukučínová 237/5, 972 17 Kanianka
IČO: 37462377
DIČ: 1044230748
Zapísaná v ŽR vedenom Obvodným úradom Prievidza pod reg. č. 307-15543
Bankové spojenie: VÚB Prievidza
IBAN: .....
Mail: .....
Kontakt: .....

(ďalej ako nájomca)

Článok I.
PREAMBULA

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom polyfunkčného objektu – Združený objekt zdravotného strediska a obecného úradu č. s. 583, postavenej na CKN parc. č. 1674/401, na ulici SNP, v obci Kanianka. Nehnuteľnosť je zapísaná na Katastrálnom úrade Trenčín, správa katastra Prievidza v katastri nehnuteľností pre k.ú. Kanianka, na LV č.1.

1.2. V predmetnom objekte sú vytvorené a užívané samostatné nebytové priestory – Kaderníctvo – holičstvo Nikoll, ktoré sa nachádzajú na I. nadzemnom podlaží. Priestory pozostávajú z nasledovných miestností: salón, sklad, kuchynka a WC o celkovej podlahovej ploche 39 m². Nebytové priestory sú napojené na centrálne vykurovanie budovy polyfunkčného objektu, so samostatným meraním 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 Kanianke č.180/2019 zo dňa 27.11.2019 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 holičstva a kaderníctva.**

3.2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať výhradne na účely dohodnuté touto zmluvou, v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a majetok prenajímateľa hospodárne využívať, chrániť pred poškodením, zničením alebo stratou a používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu.

3.3. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je užívaniaschopný, 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 1.1.2020 do 31.12.2023.**

4.2. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov o celkovej výmere 39 m^2 bola stanovená na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č. 180/2019 zo dňa 27.11.2019 vo výške 21,00 €/m^2/rok, spolu 819 €/rok, **čo predstavuje mesačnú platbu nájomného vo výške 68,25 €, 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 nájmu** (204,75 €) za užívanie nebytových priestorov, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa (Eko Energie s.r.o.) : **SK15 0200 0000 0017 7071 5859, VS : 0012020**

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 Energie s.r.o.) pričom splatením sa rozumie pripísanie splátky nájomného na účet prenajímateľa : **SK15 0200 0000 0017 7071 5859, VS : 0012020**

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 prenajímateľ 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 prenajímateľ 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.

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 **prenajímateľa 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 doručenú aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia výpovede na pošte, ak ju adresát v tejto lehote neprevezme.

6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že **prenajímateľ 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 v prenajatom priestore hrubo porušuje pokoj a poriadok,

c) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu, alebo inej dispozícii tretej osobe,

d) prenajímateľovi hrozí značná škoda v dôsledku zmien alebo úprav, ktoré boli vykonané v prenajímaných nebytových priestoroch nájomcom bez súhlasu prenajímateľa,

e) 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,

f) nájomca zmení účel využívania prenajatého nebytového priestoru (účel dohodnutý v článku III. tejto zmluvy) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,

6.4. Možné odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

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 :
  Nikola Danišovičová, Kukučínová 237/5, 972 17 Kanianka

7.3. 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 VIII.
Povinnosti zmluvných strán

8.1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.

8.2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.

8.3. 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 neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v nich zdržiavajú.

8.4. Nájomca môže vykonávať stavebné práce v prenajatých nebytových priestoroch len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to na vlastné náklady a za dodržania ustanovení stavebného zákona a súvisiacich predpisov. Ak prenajímateľ takýto súhlas udelí, nie je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou alebo so zmenou na prenajatej nehnuteľnosti, ak sa v osobitnej zmluve nedohodnú inak.

8.5. 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.

8.6. 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. 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.

8.7. Po ukončení nájmu je prenajímateľ oprávnený vypratať majetok nájomcu nachádzajúci sa v prenajímaných priestoroch na náklady nájomcu.

8.8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

8.9. 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 prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu.

8.10. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za stratu, poškodenie, či inú ujmu na majetku nájomcu v predmete nájmu.

8.11. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady likvidáciu komunálneho odpadu v zmysle príslušných všeobecne záväzných nariadení obce Kanianka.

8.12. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Bez písomného súhlasu prenajímateľa 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.

8.13. Nájomca zodpovedá 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 Kanianka a ostatných právnych noriem týkajúcich sa prevádzkovania predmetu nájmu.

8.14. 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.

8.15. Nájomca je povinný vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. prostriedky elektronickej ochrany), po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi. Nájomca je oprávnený si na vlastné náklady zabezpečiť poistenie svojho majetku, ako aj veci vnesených do prenajatých nehnuteľností.

8.16. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať VZN obce Kanianka a ostatné dotknuté predpisy napríklad v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti práce.

8.17. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom, ktorá bude umiestnená na fasáde budovy na vyhradenom mieste pri vstupe do prevádzky.

8.18. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatých priestoroch alebo na inom majetku v dôsledku konania jeho zamestnancov, prípadne návštevníkov a znáša náklady na ich odstránenie.

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 (poskytovateľa) so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom (prevádzkovateľ) za účelom spracovania nájomnej 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.

9.12. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Kanianke dňa 18.12.2019

....

Prenajímateľ Nájomca

Súhlas so spracovaním osobných údajov

Osobné údaje Poskytovateľa (nájomcu) :

Meno a Priezvisko : Nikola Danišovičová

Dátum narodenia : .....

Trvalý pobyt : Kukučínová 237/5, 972 17 Kanianka

Prevádzkovateľ (prenajímateľ), ktorému sa poskytujú osobné údaje:
Obec Kanianka, SNP 583/1, 972 17 Kanianka, (+421465192511)
v zastúpení spoločnosti :
Eko Energia s.r.o., SNP 583/1, 972 17 Kanianka (0948200994)

Účely spracovania osobných údajov : Nájomná zmluva uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka na nepodnikateľský účel.

Príjemcovia alebo kategórie príjemcov : Prevádzkovateľ

Prenos osobných údajov do tretej krajiny : nebude

Doba uchovávania osobných údajov : do doby pominutia účelu

Svojím podpisom **dobrovoľne udeľujem Prevádzkovateľovi súhlas so spracovaním mojich osobných** údajov pre vyššie uvedené účely. Tento súhlas platí počas doby uchovávania osobných údajov. Súhlas môže byť rozšírený aj o účely uvedené nižšie. Pokiaľ je Poskytovateľ dieťa, má menej ako 16 rokov, môže poskytnúť súhlas so spracovaním svojich osobných údajov len so súhlasom rodiča, nositeľa rodičovských práva povinností.

Prevádzkovateľ po splnení účelu spracúvania osobných údajov bez zbytočného odkladu zabezpečí likvidáciu osobných údajov pokiaľ to osobitný zákon nevyžaduje inak. Prevádzkovateľ zabezpečí primeranú úroveň ochrany osobných údajov, bude spracúvať osobné údaje len v súlade s dobrými mravmi a bude konať spôsobom, ktorý neodporuje zákonu o ochrane osobných údajov ani iným všeobecne záväzným právnym predpisom a ani ich nebude obchádzať.

Práva Poskytovateľa osobných údajov:
- súhlas so spracovaním osobných údajov môže Poskytovateľ kedykoľvek bezplatne odvolať písomnou formou na adrese Prevádzkovateľa,
- Poskytovateľ má právo požadovať od Prevádzkovateľa prístup k jeho osobným údajom a právo na ich opravu alebo vymazanie alebo obmedzenie spracúvania, alebo právo namietať proti spracúvaniu, ako aj právo na prenosnosť údajov,
- Poskytovateľ má právo obhajovať svoje práva prostredníctvom zodpovednej osoby alebo podaním podnetu na šetrenie, sťažnosti, dozornému orgánu, na Slovensku Úradu na ochranu osobných údajov v zmysle §100 zákona č.: 18/2018 Z. z.

.....
Podpis poskytovateľa osobných údajov