

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Obec Trebatice
Sídlo:	Hlavná ulica 247/107 922 10 Trebatice
V zastúpení:	Mgr. Juraj Valo – starosta obce
IČO:	00313106
DIČ:	2020531007
IČ DPH:	nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.,
IBAN:	SK73 0900 0000 0051 5999 9728
SWIFT/BIC:	GIBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Romana Kýšková – SALÓN ROMANA
Sídlo:	Štúrova ulica 292/8, 922 10 Trebatice
V zastúpení:	Romana Kýšková
IČO:	32838093
DIČ:	1020846365
IČ DPH:	nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN:	SK97 0900 0000 0052 2067 5803

Fakturačná adresa: **Romana Kýšková – SALÓN ROMANA
Štúrova ulica 292/8, 922 10 Trebatice
922 10 Trebatice**

Zapísaný v Živnostenskom registri SR, vedenom v registri Okresného úradu Piešťany, číslo živnostenského registra 204-5507
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Polyfunkčná budova, súpisné číslo 240, nachádzajúcej sa v obci Trebatice, ktorá je postavená na parc. reg. „ C“ KN, parcelné č. 393/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 314 m².
2. Budova je zapísaná na LV č. 1000 vedenom Okresným úradom Piešťany, Katastrálnym odborom, okres Piešťany, obec Trebatice, katastrálne územie Trebatice.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na užívanie nebytové priestory o celkovej výmere **36,78 m² podlahovej plochy**, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy, bližšie špecifikovanej v odsekoch 1. a 2. tohto článku zmluvy- vchod 89B, číslo nebytového priestoru 3 (ďalej len ako "predmet nájmu").
3. Identifikácia prenajatých nebytových priestorov, ich presné označenie s účelom nájmu a ich situovanie je uvedené v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

4. Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom **výkonu prevádzky – Salón krásy** s cieľom poskytovania služieb a prác v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v živnostenskom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok III. Doba nájmu a prevzatie predmetu nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú do 31.7.2027**, pričom táto doba začína plynúť dňom prevzatia Predmetu nájmu objektu do užívania, t. j. 13. 8. 2024.

Článok IV. Nájomné a služby spojené s nájomom

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodou.
2. Úhrada za prenájom nebytových priestorov je vo výške **70,00 EUR/m²/rok**, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu **2 574,60 EUR/rok**.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť **nájomné štvrťročne vo výške 643, 65 €**, a to na základe faktúry vystavenej prenajíateľom. Splatnosť faktúry je 14 dní. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ bude zasielať druhej strane faktúry prostredníctvom elektronickej schránky ústredného portálu verejnej správy (ÚPVS).
4. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním predmetu nájmu a ktoré sú bližšie špecifikované v článku V. tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajíateľa uvedený vo faktúre, resp. uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak faktúra nebude obsahovať číslo účtu prenajíateľa.
6. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajíateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je strana, ktorá nie je v omeškaní oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti nájomného a služieb spojených s nájomom, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.
8. Prenajíateľ si vyhradzuje právo a nájomca berie na vedomie, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenajíateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.

Článok V.
Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť do predmetu nájmu dodávku služieb spojených s nájmom v nasledovnom rozsahu:
 - dodávku vody,
 - dodávku teplej vody,
 - dodávku elektrickej energie,
 - odvoz komunálneho odpadu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných zálohových platbách, ktoré bude prenájomca fakturovať štvrťročne spolu s nájomným:
 - vodné – zálohová platba vo výške 5 €/štvrťročne,
 - elektrická energia – zálohová platba vo výške 210 €/štvrťročne,
 - odvoz odpadu – nájomca uhradí v zmysle platného VZN obce na základe platobného výmeru.
3. Odvádzanie odpadových vôd z predmetu nájmu bude zabezpečené verejnou obecnou kanalizáciou na základe Zmluvy o odvádzaní odpadových vôd, ktorá bude uzatvorená do 7 dní od účinnosti tejto zmluvy medzi nájomcom a Obecnou kanalizačnou s.r.o. , Veselé 346, IČO: 44 594 771 ako správcom verejnej kanalizácie na základe výzvy správcu obecnej kanalizácie, t. j. Obcej kanalizačnej, s.r.o.
4. Vyúčtovanie nákladov na spotrebu vody v predmete nájmu uskutoční prenájomca raz ročne podľa skutočne nameranej spotreby na základe merača č. 72557892, ktorého vlastníkom je prenájomca. Vyúčtovacia faktúra bude vyhotovená prenájomcom najneskôr do 30.06. bežného kalendárneho roka za predchádzajúci rok.
5. Vyúčtovanie nákladov na spotrebu elektrickej energie uskutoční prenájomca raz ročne podľa skutočne nameranej spotreby na základe elektromeru č.1700994919520. Merač je vo vlastníctve prenájomcu, ktorý zodpovedá za jeho certifikáty a v zmysle Vyhlášky 157/2018 Z. z. o metrológii za jeho pravidelné overovanie a plombovanie. Vyúčtovacia faktúra bude vyhotovená prenájomcom najneskôr do 30.06. bežného kalendárneho roka za predchádzajúci rok.
6. Vykurovanie je zabezpečené centrálnym plynovým kotlom a výmenníkovou stanicou umiestnenou v priestoroch predmetu nájmu a je vo vlastníctve prenájomcu. Vyúčtovanie nákladov na spotrebu tepla uskutoční prenájomca raz ročne podľa skutočne nameranej spotreby na merači tepla č. SN 03106519. Merač je vo vlastníctve prenájomcu, ktorý zodpovedá za jeho certifikáty a v zmysle Vyhlášky 157/2018 Z. z. o metrológii za jeho pravidelné overovanie a plombovanie. Vyúčtovacia faktúra bude vyhotovená prenájomcom najneskôr do 30.06. bežného kalendárneho roka za predchádzajúci rok.
7. V prípade, že vyúčtovacia faktúra podľa predchádzajúcich bodov nebude obsahovať náležitosti dohodnuté v zmluve a v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo k nej nebudú priložené doklady dohodnuté zmluvnými stranami, je príslušná zmluvná strana oprávnená v lehote splatnosti faktúru vrátiť späť druhej zmluvnej strane na prepracovanie alebo doplnenie, pričom nová lehota splatnosti faktúry začne plynúť dorúčením opravenej alebo doplnenej vyúčtovacej faktúry.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
V prípade požiadavky prenajímateľa je nájomca povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu s cieľom ich kontroly. Prenajímateľ predloží nájomcovi zoznam osôb poverených výkonom uvedeným v tomto odstavci. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca nájomcu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
4. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
 - c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv v sume 200 €, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - d) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 30 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.).
5. Nájomca je oprávnený realizovať na predmete nájmu stavebné úpravy, stavebné práce a iné súvisiace činnosti v súlade s účelom nájmu len so súhlasom prenajímateľa, na vlastné náklady bez požiadavky kompenzácie zo strany prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažovať, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet nájmu bude v prevádzky schopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup na kontrolu predmetu nájmu na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
8. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, za bezpečnosť zákazníkov a návštevníkov, ktorí sa v a na predmete nájmu zdržiavajú.
Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p) a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
9. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie, poruchy alebo mimoriadnej situácie bez zbytočného odkladu, t. j. hneď po ich zistení a prešetrení a tiež vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na prenajatom majetku.
10. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
11. Nájomca zodpovedá za škodu na predmete nájmu spôsobenú nájomcom, jeho zamestnancami a tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd je

- nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, a ak je to možné a účelné, uhrádza sa uvedením do pôvodného stavu.
12. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu.
 13. Nájomca si vo vlastnom mene zabezpečí nakladanie s odpadom (nebezpečným, ostatným, komunálnym) podľa zákona č.79/2015 Z. z. o odpadoch. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a to:
 - vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných a prenajatých technických zariadení v predmete nájmu, okrem elektroinštalácie, za ktorú zodpovedá prenajímateľ,
 - zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
 14. Prenajímateľ ako vlastník objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, je povinný v prospech obyvateľov danej lokality na vlastné náklady zabezpečovať zimnú a letnú údržbu celého objektu.
 15. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 16 tohto článku zmluvy.
 16. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
 17. Pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa pred uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III, bod 1., podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9, ods. 2 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 90 dní a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 90 dní a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 14 dní po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. zmeny vykonané na predmete nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

Článok VIII.
Vyhlásenie zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že:
 - a) predmet nájmu nie je zaťažený žiadnym záložným právom,
 - b) na predmete nájmu neviazu žiadne vecné bremená a ani iné obmedzenia, ktoré by bránili prenajímateľovi prenechať predmet nájmu nájomcovi do užívania,
 - c) predmet nájmu alebo práva k nemu nie sú predmetom žiadneho súdneho konania,
 - d) k predmetu nájmu nemajú užívacie právo žiadne tretie osoby.
2. Nájomca vyhlasuje, že:
 - a) stav predmetu nájmu je mu dobre známy,
 - b) predmet nájmu preberá do užívania v stave, v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy, a to na základe odovzdávajúceho protokolu.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. K uzatvoreniu tejto zmluvy udelilo súhlas Obecné zastupiteľstvo v Trebaticiach na neplánovanom zasadnutí dňa 12.8.2024 uznesením č. 98/8/2024.
3. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná dňom 14. 8.2024, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany sú uzrozumené s tým, že táto Zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ preberie jedno (1) vyhotovenie a nájomca jedno (1) vyhotovenie.

V Trebaticiach, dňa 13.8.2024

Mgr. Juraj VALO
starosta obce



V Trebaticiach, dňa 13.8.2024

Romana Kýšková

Pôdorys I. NP



- Fasádna tepelná izolácia v úrovni sokla a min. 400mm nad vstupnou terasou bude použitý EPS 100-150mm
- Hydroizoláciu previesť podľa technologických predpisov výrobcu použitej hydroizolácie pre rekonštrukcie stavieb
- Dodržať detaily dilatácie medzi jestvujúcimi stavbami na mietkovej hranici

-

LEGENDA MURIVA

pôvodné obvodové múrivo tehla plná pálená, hr. 400 - 500mm,
+tepel. izolácia, fasádny POLYSTYRÉN a NOBASIL hr.100-150mm

- | | |
|---|--|
|  | Vnútorné nosné múrivo - tabuľa plná paláná, hr.500 |
|  | Vnútorné pričky - tabuľa HELUZ hr. 150mm |
|  | Vnútorné pričky - tabuľa HELUZ hr. 75, 115 a 140mm |
|  | Vnútorné deliace steny, tabuľa HELUZ hr. 200mm |
|  | Vnútorné múrovo z tehly HELUZ AKU 25 MK, P 20, hr.250mm
a lepená izolácia NOBASIL hr.100mm |
|  | Obvodové múrovo z tehly HELUZ Family 30 brúsená, hr. 300mm
a lepená izolácia fasády NOBASIL hr. 150mm |
|  | Saforizovaný obklad - protipodžarný |

 Železobetonový sloup

- BS** Dvojplášťový komin pre plynový turbokotol, o 125mm
 Vetracie potrubie od digestora min. o 160mm,
 s odvedením kondenzátu do kanalizácie
 Bytová výmenníková stanica

F Elektromy

Hydrant

References

ZMENA 2023 :

- | | |
|---|------------------------------|
|  | Elektromery - zmena polohy |
|  | Hydrant - zmena polohy |
|  | Elektromery - zrušená poloha |
|  | Hydrant - zrušená poloha |

[illegible]