NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov(ďalej ako „Zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	**Obec Krásna Ves**
Sídlo:	Krásna Ves č. 142, 956 53 Krásna Ves
IČO:	00 310 581
V zastúpení:	Ing. Milan Došek, starosta obce
Kontakt:	obec@krasnaves.sk
Č. účtu:	SK89 5600 0000 0006 1226 2001
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:	**Zuzana Polčáková**
Sídlo:	Slatina nad Bebravou 223, 956 53 Slatina nad Bebravou
IČO:	57 510 016
Kontakt:	+421 903 394 495
Č. účtu:	----------
Bankové spojenie:	----------

(ďalej ako „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**“ a/alebo každý samostatne „**zmluvná strana**“ uzatvárajú túto Zmluvu v nasledovnom znení:

Článok I
PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom a podielovým spoluvlastníkom predmetu nájmu nehnuteľností vedenej Okresným úradom Bánovce nad Bebravou – katastrálny odbor, nachádzajúcej sa v okrese Bánovce nad Bebravou, v obci Krásna Ves, katastrálnom území Krásna Ves ako:

   A: STAVBA, súpisné číslo 182, pohostinstvo, druh stavby – Budova obchodu a služieb, postavená na pozemku C KN parcela č. 6/2 o výmere 336 m^2, zapísaná v LV 415 na prenajímateľa v podiele 1/1.

   B: POZEMOK zapísaný v LV č. 415 na prenajímateľa v podiele 1/1:

   - parcela registra „E“ č. 9-82/4, o výmere 694 m^2 , zastavaná plocha a nádvorie;

   C: POZEMKY zapísané v LV č. 1080 na prenajímateľa v podiele 17/20:
   - parcela registra „E“ č. 9-82/2, o výmere 460 m^2, zastavaná plocha a nádvorie;
   - parcela registra „E“ č. 9-82/3, o výmere 293 m^2, zastavaná plocha a nádvorie;

   (ďalej ako „Predmet nájmu“)

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude využívať Predmet nájmu v zmysle Zmluvy a geometrického plánu č. 33404062-23/2022 zhotoveného dňa 07.04.2022 firmou GEOLANT -Ing. Ľubomír Antala, IČO :33404062 za účelom poskytovania služieb predaja záhradkárskych potrieb, osív, sadeníc, hnojív, krmív a doplnkov pre domáce zvieratá a odborné poradenstvo v oblasti záhradkárstva, podľa ustanovenia § 4 ods. 3, písm. i) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

Článok II
OPIS PREDMETU NÁJMU

1. Predmet nájmu „**STAVBA**“ pozostáva z jedného nadzemného podlažia v nasledovnom členení:
   - priestory bývalej predajne domácich potrieb, pozostávajúci z predajnej plochy, skladu a WC,

   Celková výmera prenajímaných priestorov v budove vo výmere **60** m^2.

2. Predmet nájmu „POZEMKOV“ pozostáva :
   a) práva užívania parkovacej plochy medzi budovou, cestou a ohradou, časť pozemku C KN par. č. 6/1, o výmere 129 m^2, spoločne s nájomcom ostatných priestorov budovy,

3. Predmet práva prechodu cez pozemok:
   a) C KN par. č. 6/5, o výmere 154 m^2;
   b) C KN par. č. 6/1 a to časti nachádzajúcej sa medzi budovou a C KN par. č. 6/5 a za budovou o výmere 514 m^2.

4. a) Súpis podlahovej plochy Predmetu nájmu „**STAVBA**“ je celkovo vo veľkosti **60** m^2,
   b) súpis výmery Predmetu práva prechodu je celkovo vo výmere **668** m^2.

5. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je plne stavebne spôsobilý na využitie požadovaného účelu.

6. Nájomca vyhlasuje, že mu je technický stav Predmetu nájmu dobre známy a prispôsobený jeho účelu, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom na tejto Zmluve.

7. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s Predmetom nájmu nakladať a je oprávnený tento dať do nájmu Nájomcovi.

8. Prenajímateľ dočasne prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom výlučne za účelom podľa bodu 2 článku I. Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu využívať výlučne v súlade s týmto účelom.

9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca poruší toto ustanovenie Prenajímateľ má nárok voči Nájomcovi na zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- EUR. (slovom: Dvetisíc eur.)

Článok III
DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu **na dobu určitú 3 roky**, pričom doba nájmu začína plynúť **dňa 01.04. 2026** a **uplynie dňa 31.03. 2029,** s právom na predĺženie doby nájmu.

2. Za deň odovzdania Predmetu nájmu sa považuje deň podpisu preberacieho protokolu obidvoch zmluvných strán.

3. Nájomný vzťah je možné ukončiť:

   a) dohodou zmluvných strán;
   b) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 3 a 4 tohto článku Zmluvy ktorejkoľvek zo zmluvných strán, pričom výpovedná lehota sú tri mesiace (3) a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca;

3. **Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu z nasledovných dôvodov**:

   a) ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou a na iný účel ako v bode 2 článku I tejto Zmluvy;
   b) ak je Nájomca v omeškaní o viac ako šesťdesiat (60) kalendárnych dní s platením nájomného alebo mesačných preddavkových platieb spojených za užívanie Predmetu nájmu;
   c) ak Nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy v lehotách dojednaných touto Zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov;
   d) ak Nájomca svojou činnosťou ruší verejný poriadok, nočný kľud od 22:00 hod. a nedodržiava poriadok v Predmete nájmu;

4. **Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu z nasledovných dôvodov**:
   a) Ak mu zanikne spôsobilosť na vykonávanie služieb podľa článku I. ods. 2. tejto zmluvy.

5. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatého Predmetu nájmu, Nájomca na vlastné náklady opraví predmetné priestory alebo uhradí Prenajímateľovi riadne preukázané náklady na opravu priestoru. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k Predmetu nájmu prístup.

6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky Nájomcu na nájomnom alebo na úhradách spojených s užívaním Predmetu nájmu a nedôjde k preukázaniu týchto úhrad je Prenajímateľ oprávnený využiť práva Prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka.

7. Nájomca je povinný po skončení nájmu vypratať a odovzdať Predmet nájmu ku dňu ukončenia tejto Zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal od Prenajímateľa. Ak Nájomca túto povinnosť nesplní, Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek Predmet nájmu vypratať svojpomocne. Veci Nájomcu je Prenajímateľ povinný uložiť na náklady Nájomcu do úschovy a ak o ne Nájomca neprejaví záujem do troch (3) mesiacov alebo, ak v tejto lehote Nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné je Prenajímateľ oprávnený veci Nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje Prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov Prenajímateľ zvyšnú časť sumy utŕženej za predaj jeho vecí vydá Nájomcovi, len čo ho o to písomne požiada.

8. Skončením nájmu Nájomca stráca nárok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených investícií smerujúcim k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu Predmetu nájmu, pričom Nájomca vyhlasuje, že sa v takomto prípade v budúcnosti nebude voči Prenajímateľovi domáhať žiadneho vecného ani finančného plnenia vyplývajúceho z vynaložených investícií, prípadne iných nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu počas celej doby nájmu súdnou ani inou cestou.

Článok IV
VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB JEHO PLATENIA

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne:
   - Podľa článku II. Ods. 3 a) „STAVBY“ vo výške **2 397,60 EUR ročne** (3,33 €/m^2/mes.) (*slovom: dvetisíctristodeväťdesiatsedem 60/100 eur*),

2. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi okrem nájomného podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy aj úhrady za plnenia spojené s poistením Predmetu nájmu na základe vystavenej faktúry na refundáciu uhradeného poistného za príslušné poistné obdobie.

3. Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje prevádzkové nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu:

   a) dodávka tepla;
   b) dodávka teplej vody;
   c) dodávka studenej vody;
   d) stočné a zrážkové vody;
   e) dodávka elektrickej energie;
   f) dodávka plynu;
   g) odvoz komunálneho odpadu;
   h) telekomunikačné a internetové služby;

   Pokiaľ bude uvedené služby Nájomcovi zabezpečovať Nájomca ostatných priestorov budovy prostredníctvom jeho energetických a technických zariadení, je Nájomca povinný uzatvoriť zmluvu s poskytovateľom týchto služieb s týmto poskytovateľom.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude hradiť **nájomné za užívanie Predmetu nájmu spolu mesačne vo výške 199,80 EUR** (*slovom: stodeväťdesiatdeväť 80/100 eur*), pričom úhradu tejto sumy je Nájomca povinný platiť bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli , že dňom uhradenia nájomného podľa tejto Zmluvy sa bude považovať deň, keď bude suma tejto platby pripísaná na bankový účet Prenajímateľa.

5. Nájomné za užívaním Predmetu nájmu sú **splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa úhrada uskutočňuje**. V prípade, ak Nájomca neuhradí riadne a včas nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu v lehote podľa tohto bodu má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania Nájomcovi.

6. Nájomca je povinný po prevzatí Predmetu nájmu zaplatiť na účet Prenajímateľa zábezpeku v sume dvoj (2) mesačného nájomného, ktoré bude Nájomcovi po skončení nájmu a po zaplatení všetkých záväzkov voči Prenajímateľovi do 10 dní vrátené. V prípade, že Nájomca si voči Prenajímateľovi záväzky do skončenia nájmu nevyrovná, tieto mu budú započítané voči zaplatenej zábezpeky.

7. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote siedmich (7) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi. Ak Nájomca nedoplní zábezpeku a to ani v dodatočnej lehote piatich (5) kalendárnych dní odo dňa jej splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3,- EUR za každý aj začatý deň omeškania so splnením uvedenej povinnosti.

8. Nájomné je možné jednostranne zmeniť raz za rok od marca v tom istom rozsahu nahor alebo nadol, ako sa mení indexové číslo (inflácia, devalvácia) v rozhodnom období predošlého kalendárneho roka a to tak, že sa o tento rozdiel upraví nájomné. Rovnako je možné zmeniť jednostranne výšku nájomného v prípade zmeny právneho predpisu. Takto upravené nájomné bude základom na ďalšie úpravy.

9. Prenajímateľ môže kompenzovať nájomné s nákladmi Nájomcu, ak ide o náklady na rekonštrukciu a modernizáciu v súlade s rozhodnutiami príslušných orgánov obce – takéto náklady a ich výška musí byť odsúhlasená vopred a v písomnej podobe doručená Nájomcovi.

Článok V
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním Predmetu nájmu.

2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v Zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájomca má povinnosť dať do pôvodného stavu Predmet nájmu, okrem realizovaných stavebných úprav, ktoré boli vykonané s vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať Predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady všetky bežné opravy Predmetu nájmu .

5. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, zabezpečovať počas doby nájmu na vlastné náklady pravidelné servisné prehliadky, tlakové skúšky a revízie vyhradených elektrických rozvodov, plynových a tlakových zariadení, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nevznikli bežným opotrebením a ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

7. V prípade havárie, resp. jej hrozby je Nájomca povinný okamžite umožniť Prenajímateľovi prístup k zariadeniam /k rozvodom plynu, elektrine apod./.

8. Nájomca je povinný poistiť sa na vlastné náklady pre prípad spôsobenia škody na prenajatých nehnuteľnostiach. Kópiu poistnej zmluvy je povinný predložiť Prenajímateľovi.

9. Nájomca berie na vedomie, že poistenie Predmetu nájmu – nehnuteľnosti podľa čl. IV. ods. 2 tejto zmluvy zahŕňa len poistenie stavby. Vybavenie a zariadenie nehnuteľnosti, ktoré je majetkom nájomcu si nájomca poisťuje na vlastné náklady.

10. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok Nájomca na požiadanie Prenajímateľa umožní vstup Prenajímateľovi do Predmetu nájmu.

11. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (ďalej ako „***BOZP***“) a pri Požiarnej ochrane (ďalej ako „***PO***“), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu

a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu

12. Za škodu v prenajatej nehnuteľnosti a na zariadeniach Prenajímateľa spôsobenú zavinením Nájomcu zodpovedá Nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu, ktorá vznikla na Predmete nájmu v rozsahu presahujúcom obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi do 30 dní od ich vzniku.

Článok VI
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by bolo v rozpore s právom chránenými záujmami druhej strany a ktoré by mohlo poškodiť dobré meno zmluvnej strany.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán formou dodatku. Takéto dodatky musia mať písomnú formu a musia obsahovať dátum a nadobudnutia účinnosti.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany si pri odovzdaní a ukončení Predmetu nájmu vyhotovia preberací protokol o zariadení, technickom stave Predmetu nájmu(Príloha č. 3).
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, ako aj to že táto Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodne, vážne a zrozumiteľne prejavenej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpísali.

V Krásnej Vsi dňa 31.03.2026

Za Prenajímateľa: **Za Nájomcu:**

....
Obec Krásna Ves Zuzana Polčáková
Ing. Milan Došek, starosta obce