

Zmluva o nájme nebytových priestorov /krátkodobý nájom/

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami § 9aa ods. 2 písm. b) a c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Bitarová
Sídlo: Bitarová 94, 010 04 Žilina
IČO: 00648957
DIČ: 2020689363
IČ DPH: nie je platcom DPH
V zastúpení: Juraj Drdák, starosta
Číslo účtu: SK49 5600 0000 0003 0380 0005

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca

Obchodné meno: ATHÉNA – La Martina
Sídlo: Berlínska 1679/2, 010 08 Žilina
IČO: 51920336
DIČ: 2120834859
IČ DPH: SK 2120834859
V zastúpení: Mgr. Martina Kramerová

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán a to najmä záväzok prenajímateľa prenechať nebytové priestory uvedené v Čl. II tejto zmluvy do dočasného užívania nájomcovi a na strane druhej záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v súlade s Čl. IV tejto zmluvy.

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – „Obecný úrad“ so súpisným číslom 94 postavenej na pozemku registra „C“ parcelné číslo 1/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 280 m² zapísanej Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1 pre k. ú. Bitarová, obec Bitarová, okres Žilina (ďalej len „Obecný úrad“). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v Obecnom úrade, a to zasadaciu miestnosť o výmere približne 25 m² (ďalej spolu aj „predmet nájmu“).
2. Spoločne s nebytovými priestormi prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania chodbu, sociálne zariadenia a ďalšie priestory nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu uvedenému v ods. 1 tohto článku zmluvy a k jeho riadnemu užívaniu.

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi výlučne za účelom pedagogicko - administratívnej činnosti .

Čl. IV.**Nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov**

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom za predmet nájmu vo výške **200 EUR** vrátane DPH. Uvedené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť raz mesačne a to vopred do pätnásteho dňa v mesiaci, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to počnúc mesiacom jún 2026, a to prevodom na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
2. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku zmluvy zahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, a to vodné, stočné, náklady na vykurovanie (plyn), elektrickú energiu a odvoz odpadu.
3. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania.

Čl. V.**Kaucia**

1. Zmluvné strany sa vzhľadom na rozsah a účel nájmu dohodli, že nájomca nie je povinný uhrádzať kauciu.

Čl. VI.**Trvanie a zánik nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 1 rok s účinnosťou **od 08.06.2025**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu vo vopred dohodnutých hodinách, **najviac 8 hodín týždenne** tak, aby dĺžka nájmu v kalendárnom mesiaci nepresiahla **10 kalendárnych dní**.
3. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu,
 - b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 4 tohto článku zmluvy,
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy písomným odstúpením doručeným nájomcovi v nasledovných prípadoch, ktoré zmluvné strany považujú za podstatné porušenie tejto zmluvy:
 - a) nájomca je viac ako 14 dní v omeškaní s úhradou nájomného alebo akýchkoľvek úhrad za služby poskytované s nájmom,
 - b) nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe,
 - c) nájomca užíva nebytové priestory na iný účel, ako je dojednané v tejto zmluve,
 - d) nájomca vykonal v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca poruší zákaz prevádzkovať v predmete nájmu nefajčiarsku prevádzku a zákaz vstupu zvierat,
 - f) v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

Čl. VII.**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutom v čl. III ods.1 tejto zmluvy. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je aj zariadenie nebytového priestoru.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať nebytové priestory výlučne sám a len v rozsahu a na účel, ktorý je dohodnutý v tejto zmluve.

3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, miesta podnikania a predmetu činnosti.
4. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a po ukončení užívania odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému spôsobu užívania a opotrebovania.
5. Nájomca je povinný dodržiavať počas celej doby trvania nájmu v nebytových priestoroch prísny zákaz fajčenia a zákaz vstupu zvierat, pričom porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a je dôvodom na odstúpenie od tejto zmluvy.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, alebo umožniť akúkoľvek inú formu užívania nebytových priestorov alebo ich častí treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch akékoľvek stavebné úpravy.
8. Bežnú údržbu a opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a upratovanie prenajatých priestorov zabezpečí prenajímateľ.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch akoukoľvek vlastnou činnosťou alebo výkonom svojej podnikateľskej činnosti, alebo ak bola škoda spôsobená treťou osobou (zákazníci, dodávatelia a pod.), ktorá sa pohybuje v nebytových priestoroch so súhlasom alebo na podnet nájomcu. Nájomca zodpovedá najmä, nie však výlučne za škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro-bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.
10. Nájomca je povinný umožniť a strpieť kontrolu nebytových priestorov zo strany prenajímateľa alebo jeho splnomocneného zástupcu. Neposkytnutie súčinnosti nájomcu alebo neumožnenie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
11. V prípade skončenia nájmu alebo zániku nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr prvý pracovný deň nasledujúci po zániku nájmu. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy Nájomca zároveň súhlasí s vypratáním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poistné zmluvy.
13. Nájomca nie je oprávnený v predmete nájmu zriadiť miesto podnikania alebo sídlo.
14. Nájomca je povinný v predmete nájmu povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä:
 - a) zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov
 - b) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov
 - c) vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
 - d) zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
15. Nájomca a prenajímateľ sú povinní vzájomne sa informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli. Rovnakým spôsobom sú povinní vzájomne sa písomne informovať o zmenách svojich identifikačných údajov uvedených v tejto zmluve.

Čl. VIII.

Prevádzkové práva a povinnosti

1. Nájomca obdrží kľúče od vchodu do objektu a od nebytového priestoru, ktoré je pri skončení nájmu povinný odovzdať. Táto skutočnosť bude zaznamenaná v preberacom protokole. Nájomca nie je

- oprávnený samostatne vyhotovovať kópie kľúčov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie povinností vyplývajúcich z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj príslušné hygienické alebo iné osobitné platné právne predpisy.
 3. Nájomca sa zaväzuje nevnikáť do objektu horľaviny, výbušniny a látky ohrozujúce bezpečnosť prevádzky. Je zakázané vstupovať do budovy s bicyklom, prípadne s iným prepravným prostriedkom.
 4. Nájomca sa zaväzuje nepoužívať v predmete nájmu elektrické a/alebo plynové spotrebiče, ktoré nevyhovujú príslušným STN (napr. chladničky, el. kávovary, počítače, variče a pod.).

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **09.06.2025**, prípadne neskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území SR.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.
5. V súlade s ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Súhlas je udelený na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vyporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Bitarovej, dňa: 08.06.2026

V Bitarovej, dňa: 08.06.2026

Prenajímateľ:



Obec Bitarová
Juraj Drdák, starosta

Nájomca:

ATHÉNA – La Martina
Mgr. Martina Kramerová