

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Obč. zákonníka

m e d z i :

Prenajímateľ : **Obec Bánov**
so sídlom Hviezdoslavova 34
941 01 Bánov
v zastúpení starostu obce: PhDr. Miloš RYBÁR
IČO: 00 308 765
DIČ: 2021060646

bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK44 5600 0000 0022 7694 8002

(ďalej ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca : **Veronika Bujdáková LOWERI STUDIO**
Nová ulica 947/5
941 01 Bánov
IČO: 42 426 677
DIČ: 1120667130

(ďalej ako „nájomca,“ v príslušnom gramatickom tvare)

za nasledovných podmienok:

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1 k celku, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností pre obec Bánov, kú. Bánov na LV č. 1 parcela registra „C“ ako budova so súpisným číslom 310 evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 520, nebytové priestory o výmere 24,53 m² nachádzajúce sa v budove pod označením „Dom služieb Bánov“ (bývalé kvetinárstvo) na Školskej ulici č. 1., 941 01 Bánov.
2. V zmysle vyhodnotenia Verejnej obchodnej súťaže zo dňa 08.08.2025 bol nájomca v zmysle predloženého súťažného návrhu na predmet nájmu nebytového priestoru vyhlásený za úspešného.

Článok I.

Predmet nájmovej zmluvy

1. Predmetom nájmu je časť nehnuteľností zapísaných pred Okresným úradom Nové Zámky, odbor katastrálny, pre obec Bánov, k. ú. Bánov, zapísaná na LV č. 1, ako dom súp. č. 310 evidované na katastrálnej mape ako par. č. 520, nebytové priestory nachádzajúce sa v budove pod označením „Dom služieb Bánov“ (bývalé kvetinárstvo) na Školskej ulici č. 1 s tým, že predmetom nájmu je priestor o výmere 24,53 m².
2. Nájomca bude vykonávať svoju podnikateľskú činnosť v zmysle svojho oprávnenia s tým, že prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi za účelom výroby textílií, textilných výrobkov, odevov a odevných doplnkov.

3. Predmet nájmu je spôsobilý byť predmetom nájmu a je v stave schopnom prevádzky a užívania.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa s predmetom nájmu riadne a včas oboznámil, vykonal jeho obhliadku a v takomto stave ho preberá dňom 11.08.2025 do svojho užívania.

Článok II.

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné na základe výsledku Verejnej obchodnej súťaže vo výške 180 eur /slovom jednostoosemdesiat eur/ mesačne, pričom v mesačnom poplatku nie je zahrnutá zálohová platba za spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a stočného. Uvedená cena nájmu je konečná pre účely DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH. Nájomné za užívanie nebytového priestoru počas doby nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 180 eur /slovom jednostoosemdesiat eur/ mesačne.
2. Náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a stočného sa nájomca zaväzuje platiť zálohou nad rámec dohodnutého nájomného vo výške 60 eur mesačne, pričom po ukončení kalendárneho roka vykoná prenajímateľ vyúčtovanie nákladov do 25.01. nasledujúceho kalendárneho roka podľa skutočnej spotreby jednotlivých energií.
3. Nájomné a náklady spolu predstavujú sumu **240 eur** /slovom dvestoštyridsať eur/ mesačne, ktorá bude nájomcom uhradená vždy do 15-teho kalendárneho dňa v mesiaci a to vždy za aktuálny kalendárny mesiac na číslo účtu prenajímateľa - č. účtu IBAN SK44 5600 0000 0022 7694 8002 vedený v peňažnom ústave Prima banka Slovensko a.s. alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu s tým, že úhrada nájomného vyplýva z tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje nájomné a náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a stočného riadne a včas platiť na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu.
5. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Za základ pre výpočet upraveného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku. Výška upraveného nájomného bude nájomcovi oznámená písomne do 28. februára príslušného kalendárneho roka. V prípade zápornej inflácie sa úprava výšky nájomného v danom kalendárnom roku nevykoná.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného má prenajímateľ právo:
 - a) na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do jeho úplného zaplatenia
 - b) neumožniť vstup nájomcovi, do predmetu nájmu pokiaľ mu napriek predchádzajúcej výzve nájomca do 3 dní od doručenia písomnej výzvy nevyplatí omeškaný nájom
 - c) uplatniť zádržné právo na veci nájomcu v predmete nájmu, a to až do doby kým mu nájomca neuhradí celý svoj dlh.

Článok III.

Podmienky a trvanie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 12.08.2025 do 11.08.2028 s účinnosťou od 12.08.2025. Súčasťou nájmu je zabezpečenie služieb v podobe dodávok elektrickej energie, plynu, vody a stočného zo strany prenajímateľa.
2. Nájom je možné ukončiť

- a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu,
- pričom výpovedná doba je dohodnutá obojstranne 3 mesačná a výpovedná doba začína plynúť nasledujúci mesiac po doručení výpovede na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- 3. Nájomca môže dať do podnájmu predmet nájmu inej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa, vlastníka nehnuteľnosti.
 - 4. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bude vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať len na účel nájmu dohodnutý s prenajímateľom, a to výroba textílií, textilných výrobkov, odevov a odevných doplnkov.
 - 5. Nájomca nesmie v predmete nájmu vykonávať stavebné resp. akékoľvek iné zásahy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, vlastníka a v prípade ich vykonania, Nájomca ich vykonáva len na svoje náklady teda na vlastné meno a vlastný účet.
 - 6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi tak, že uvedie predmet nájmu do stavu, v akom ho prevzal, a to všetko na vlastné náklady. V prípade, že zo strany nájomcu po predchádzajúcom písomnom súhlase príde k zhodnoteniu predmetu nájmu, nájomca sa zaväzuje po ukončení doby nájmu vykonané zhodnotenie predmetu nájmu odovzdať prenajímateľovi za sumu 1 eur / slovom jedno euro/ a nebude požadovať úhradu týchto vynaložených investícií a tak isto nebude požadovať prípadnú zľavu z nájomného, resp. započítanie nájomného s vykonanými investíciami, ktoré podstatným spôsobom zhodnocujú nehnuteľnosť.
 - 7. Prenajímateľ je oprávnený osobne vykonávať kontrolu nad dodržiavaním povinností nájomcom zakotvených v tejto zmluve.

Článok IV.

Osobitné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny k zmluve sa budú uskutočňovať formou očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, na ktorých sa vyžaduje podpis zmluvných strán.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že doručením sa považuje okrem bežného doručenia poštou, aj tretí deň po vrátení sa zásielky z pošty jej odosielateľovi ako nedoručenej.
- 3. Za doručený prejav vôle podľa tejto zmluvy sa nepovažuje prejav vôle prostredníctvom elektronickej komunikácie (ani e-mail, ani elektronická schránka).
- 4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu dotknutých zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa podľa § 47a Obč. zákonníka a v Centrálnom registri zmlúv.
- 5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží 1 exemplár.

V Bánove, dňa 11.08.2025

Za prenajímateľa:

V Bánove, dňa 11.08.2025

Za nájomcu:

.....
PhDr. Miloš Rybár
starosta obce

.....
Veronika Bujdáková LOWERI STUDIO