

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

SLUŽBY MODRA, s.r.o., Šúrska 5, 900 01 Modra
IČO: 43 805 426
DIČ: 2022478271
IČ DPH: SK 2022478271
Zap.: OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 48881/B
Zast.: Mgr. Art. Jakub Liška, MRes, konateľ
Číslo účtu IBAN: SK68 0900 0000 0051 1273 0166
/ďalej len ako „Prenajíateľ“/

a

Nájomca:

J.M.Servis, spol. s r. o. Suchohradská 415/2, 841 04 Bratislava
IČO: 35 877 855
DIČ: 2021801848
IČ DPH: SK2021801848
Zap.: OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 30885/B
Zast.: Michal Strapák, konateľ
Číslo účtu IBAN: SK28 0200 0000 0025 4458 3856
e-mail:@.....
/ďalej len ako „Nájomca“/

/ďalej spolu len „zmluvné strany“/

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Mesto Modra ako Mesto a Prenajíateľ ako Správca uzatvorili dňa 29.05.2015 Zmluvu o správe, údržbe a prevádzke nehnuteľností (ďalej len „Zmluva o správe“), na základe ktorej je Prenajíateľ oprávnený:
 - zabezpečovať služby spojené so správou bytového a nebytového fondu,
 - zabezpečovať prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
 - zabezpečovať poskytovanie služieb v záujme plnenia potrieb obyvateľov mesta Modra,
 - brať všetky plnenia z prenájmu, t.j. nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu a iné finančné prostriedky.
2. Prenajíateľ je na základe Zmluvy o správe oprávnený vo svojom mene prenájať aj nehnuteľnosti, resp. ich jednotlivé časti nachádzajúce sa v katastrálnom území Modra, Obec: MODRA, okres: Pezinok, zapísané na LV č. 3575, na parcele č. 722/1, Druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 895 m² a na parcele č. 722/2, Druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 2265 m², na Dolnej ulici č. 121/117, 900 01 Modra (ďalej len „Nehuteľnosť“).

Článok II.

Predmet Zmluvy

1. Na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej stanovených sa Prenajíateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi do nájmu predmet nájmu špecifikovaný v článku III. Zmluvy, za čo sa Nájomca zaväzuje Prenajíateľovi platiť nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým touto Zmluvou a užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu.

Článok III.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť Nehnuteľnosti, pozemok na parcele č. 722/1, o výmere 80 m² a časť Nehnuteľnosti, zastavaná plocha na parcele č. 722/2, sklad o výmere 21 m², ktoré sú vyznačené v náčrte - situačnej mape, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu za účelom prechodného uskladnenia dreva na ploche 80 m² a vykonávania svojich podnikateľských činností na ploche 21 m².

Článok IV.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie Predmetu nájmu v zmysle platných cenových predpisov: za pozemok vo výške 3,50 €/m² ročne a za sklad 34,- €/m² ročne. Za Predmet nájmu je to spolu 994 € ročne, čo predstavuje nájomné vo výške **82,83 €** bez DPH / mesiac. K nájomnému bude pripočítaná DPH vo výške podľa platných právnych predpisov.
2. Nájomné je splatné mesačne vo výške 1/12 ročného nájomného, a to najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné uhradza, bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy na základe riadne vystavenej faktúry zo strany Prenajímateľa.
3. V sume nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä elektrická energia a voda (ďalej ako „opakované platby“). Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať popri nájomnom opakované platby za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu vo výške **60,00 €** bez DPH / mesiac, k čomu bude pripočítaná DPH vo výške podľa platných právnych predpisov.
4. Opakovaná platba za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu je splatná mesačne na základe faktúry Prenajímateľa, najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa služby poskytujú, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že jedenkrát ročne a tiež po ukončení nájmu predloží Prenajímateľ Nájomcovi vyúčtovaciu faktúru za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu. Prípadný nedoplatok je Nájomca povinný uhradiť do desiatich (10) dní od predloženia vyúčtovania na základe faktúry Prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť predpísanú výšku opakovaných platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny cien služieb poskytovaných s užívaním Predmetu nájmu, príp. rozsahu ich poskytovania, alebo ak sa na tom zmluvné strany dohodnú. Zmena musí byť schválená obidvoma zmluvnými stranami vopred.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného vzniká Prenajímateľovi nárok na úroky z omeškania za každý, aj začatý deň z omeškania vo výške vypočítanej v súlade s ustanovením § 369d zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.

Článok V.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára od 01.07.2022 na dobu určitú **do 30.06.2023**.
2. Zmluvu je možné ukončiť:
 - a. Výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - b. Odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany od Zmluvy zo zákonných alebo v Zmluve uvedených dôvodov.
 - c. Uplynutím doby na ktorú je uzavretá.

3. Nájomca podstatným spôsobom poruší Zmluvu v prípade, ak:
 - a. vykoná bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na Predmete nájmu stavebné úpravy,
 - b. aj napriek výzve nezaplatí splatné nájomné do 30 dní odo dňa splatnosti príslušnej splátky nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu,
 - c. prenechá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Predmet nájmu tretej osobe do užívania.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi do užívania najneskôr ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo prostredníctvom ním poverených osôb kedykoľvek kontrolovať Predmet nájmu z hľadiska jeho užívania v súlade s touto Zmluvou.
3. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať výlučne na účel dohodnutý v súlade s článkom III. odsek 2 Zmluvy.
4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah.
5. Nájomca môže prenajať Predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať v Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy okrem tých, ktoré budú vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom.
7. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať tak, aby svojím konaním nerušil užívacie práva ostatných nájomcov v Nehnutelnosti, neohrozoval bezpečnosť, neporušoval dobré mravy, neznečisťoval spoločné priestory, nepoškodzoval Predmet nájmu a dbal o jeho udržiavanie so starostlivosťou riadneho hospodára.
8. Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady priestory tvoriace Predmet nájmu v čistom a užívateľnom stave a uskutočňovať na svoje náklady ich bežnú údržbu a drobné opravy (pojem „drobné opravy“ je upravený v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z., napr. výmena žiarovky, oprava vodovodného tesnenia, upchaný odtok a pod.). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu Predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie počas celej doby trvania tejto Zmluvy.
11. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich Predmet nájmu.
12. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, prípadne inej havárie v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Článok VII.

Súčinnosť zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť a pomoc pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy vyplývajúcich s cieľom naplnenia účelu tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, obsiahnutých v tejto Zmluve a informáciách, ktoré si navzájom poskytnú v súvislosti s touto Zmluvou v rozsahu v akom nepodliehajú zverejneniu, a to aj v prípade, ak nebudú oprávnenou zmluvnou stranou označené ako dôverné a nevyužijú ich v rozpore s ich účelom pre seba alebo iného.

Článok VIII.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajíateľ vyhlasuje a zodpovedá, že práva a povinnosti mu stanovené touto Zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je Prenajíateľ viazaný, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti, a že Zmluva je náležite uzavretá.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych skrytých väd na Predmete nájmu a Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu a je s ním uzrozmeneý.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo naplnenie predmetu tejto Zmluvy, ako aj že budú riadne a včas plniť všetky povinnosti uložené im touto Zmluvou.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre ne vyplývajúce z tejto Zmluvy a zaväzujú sa ich riadne a včas plniť tak, aby bol naplnený účel tejto Zmluvy.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich predchádzajúcom odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami.
2. Ak sa ktoréhokoľvek z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, táto neplatnosť alebo nevykonateľnosť nespôsobí neplatnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy s výnimkou, ak by tieto ustanovenia nemohli byť oddelené od ostatného obsahu Zmluvy pre povahu Zmluvy, jej obsah alebo okolnosti, za ktorých bola Zmluva uzavretá.
3. Všetky úkony, správy, dokumenty, upomienky a iné informácie posielané jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane v súvislosti so Zmluvou elektronickou poštou sa považujú za riadne doručené druhej zmluvnej strane momentom ich odoslania druhej zmluvnej strane na jej mailovú adresu uvedenú v Zmluve alebo na inú adresu, ktorú táto zmluvná strana oznámila doručujúcej zmluvnej strane. Písomnosti zasielané poštou sa považujú za doručené dňom prevzatia listiny adresátom, najneskôr však uplynutím siedmich dní odo dňa odoslania písomnosti, pokiaľ sa písomnosť dostala do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany (adresáta). Ak druhá zmluvná strana v tejto lehote oznámi doručujúcej zmluvnej strane, že listina jej nebola doručená, bude jej doručený opis tejto listiny. Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany sa dohodli, že elektronickou poštou môžu byť zasielané správy, dokumenty a informácie nemajúce povahu právneho úkonu, t.j. správy, dokumenty a informácie na úrovni bežnej komunikácie nespôsobujúce vznik, zmenu alebo zánik záväzkov zmluvných strán vyplývajúcich zo Zmluvy.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál, t.j. rovnakej právnej sily.
5. Táto Zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia týkajúce sa predmetu plnenia podľa tejto Zmluvy, či už ústne alebo písomné.
6. Táto Zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom. Na práva a povinnosti explicitne neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Práva a povinnosti uložené touto Zmluvou, ako i pojmy ňou používané sa budú vykladať a aplikovať v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, ako aj obchodných zvyklostí a praxe.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť **od 01.07.2022.**

V Modre, dňa 30.6.2022

SLUŽBY MODRA, s.r.o.
900 01 Modra, Šúrska 5
IČO: 43 805 426
IČ DPH: SK2022478271

Nájomca
J. M. Servis, s.r.o.
Michal Strapák,
J.M. Servis, spol. s r.o.
Suchohradská 415/2, 841 01 Bratislava
IČO: 35 877 855
IČ DPH: SK2021801848