

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona číslo 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

Názov: **Obec Horné Trhovište**
IČO: **00682152**
Sídlo: **obecný úrad Horné Trhovište**
v zastúpení: **Mgr. Monika Šimičáková, starosta obce**

na strane jednej ako „**p r e n a j í m a t e ľ**“

a

Obchodné meno: Ing. Peter Búran
IČO: 17539455
Miesto podnikania: 920 66 Horné Trhovište 38
na strane jednej ako „**n á j o m c a**“

I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Hlohovec obec Horné Trhovište, katastrálne územie Horné Trhovište zapísanej na liste vlastníctva číslo 413, ktorou je stavba, budova obecného úradu s číslom 73, postavená na parcele CKN číslo 65/1 o výmere 7684 m² vedené ako zastavané plochy a nádvoría (ďalej len ako „nehnuteľnosť“), ktorú prenájomca vlastní v celosti v 1/1-ine.
2. Predmetom nájmu na základe tejto nájmovej zmluvy je časť budovy obecného úradu – priestory dielne o celkovej výmere 73,90 m², ktorý pozostáva:
Miestnosť 35,10 m²
Miestnosť 38,80 m²
ktorý je vedený na náčrtku priloženého k tejto nájmovej zmluve:
(ďalej len ako „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu do užívania nájomcovi za podmienok dohodnutých v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy. Nájomca je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu.
4. Zmluvné strany si dohodli prenájom na dobu určitú **od 1.9.2023 do 31.08.2024**.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne na prevádzkovanie dielne.
6. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom za predmet nájmu vo výške **51,73 Eur/mesiac** a je vypočítané ako 1/12 z ročného nájmu a to podlahová plocha 73,90 m² x 8,40 Eur / m² / rok určený podľa zásad hospodárenia Obce Horné Trhovište. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájmomnom podľa predchádzajúceho odseku sú zahrnuté aj všetky náklady, ktoré má prenájomca s predmetom nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí poplatok / miestnu daň za odvoz smetí. V cene nájmu nie je dodávka žiadnych energií - elektrickej energie, plynu, vodného a stočného. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude platiť štvrt'ročné nájmné vždy do 25-teho dňa mesiaca predchádzajúceho štvrt'roku, za ktorý bude platba a to na účet prenájomca vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., číslo účtu: **SK82 0200 0000 0000 2442 8212** alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu Horné Trhovište. Nájomca berie na vedomie, že omeškanie s úhradou nájmného je dôvodom pre výpoveď zo strany prenájomca. Pri omeškaní nájomcu s

platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

7. Nájomca je v nasledujúci deň po uzavretí tejto zmluvy povinný prihlásiť sa u príslušného dodávateľa elektrickej energie/ vodného a stočného ako odberateľ elektrickej energie/ vody a kanalizácie v predmete nájmu. Odber elektrickej energie / vodného a stočného bude nájomcom realizovaný prostredníctvom osobitného elektromeru/ vodomeru, ktorý je pridelený k predmetu nájmu, tak aby bola všetka elektrická energia / vodné a stočné dodaná do predmetu nájmu vyúčtovaná vždy výhradne nájomcovi ako jedinému odberateľovi. Nájomca je počas doby nájmu zodpovedný za pridelený elektromer / vodomer. Náklady na elektrickú energiu / vodné a stočné a to predpísané zálohové platby ako i prípadný nedoplatok zistený na základe príslušného vyúčtovania je nájomca povinný uhradiť vždy priamo dodávateľovi. Nájomca nesie zodpovednosť za akýkoľvek dlh voči dodávateľovi ako i za penále alebo úroky z omeškania vyrubené z titulu omeškania so zaplatením úhrady za dodávku elektrickej energie / vodného a stočného. Elektrickú prípojku do priestorov nájmu vybudoval nájomca v predchádzajúcom období na vlastné náklady.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného, pričom takto určené nájomné bude platiť od najbližšieho mesiaca po mesiaci, kedy bolo písomné oznámené zvýšenie nájomného.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca si zabezpečuje bežnú dennú údržbu, opravy a úpravy prenajatých priestorov na vlastné náklady.
11. Nájomca je povinný predmet nájmu poistiť z titulu svojej činnosti, ktorú prevádzkuje v predmete nájmu a je povinný preukázať splnenie tejto povinnosti ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
12. Odber plynu je zabezpečený prostredníctvom prenajímateľa a tento je vypočítaný podľa spotreby určenej na základe podružného meradla – plynomeru a to na základe osobitnej výzvy, ktorá bude zaslaná do 30-dní od doručenia vyúčtovania zo strany dodávateľa plynu.
13. Nájomca nesmie v predmete nájmu vykonávať stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady odvoz odpadu vzniknutý prevádzkovaním jeho činnosti, toto ustanovenie nemá vplyv na zaplatenie miestneho poplatku za odpad, ktorý platí nájomca na základe výmeru obce.
14. Nájomca je povinný odovzdať prenajímané náhradné kľúče od prenajatých priestorov predmetu nájmu pre prípad požiaru alebo havárie. Nájomca sa zaväzuje z dôvodu povolenia vstupu do objektu oznámiť prenajímateľovi mená svojich zamestnancov do 3 dní od podpisu tejto zmluvy a v prípade akékoľvek zmeny o tom písomne informovať prenajímateľa.
15. Ďalej nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygienické predpisy a protipožiarne opatrenia. Za prípadné dodržanie bezpečnostných noriem a za vzniknuté škody a za následky zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.
16. Každá výzva, oznámenie alebo iný dokument, ktorý má byť podľa tejto zmluvy doručený druhej zmluvnej strane, sa bude považovať za doručený:
 - a) v momente doručenia, ak bol doručený dokument osobne,
 - b) tretí pracovný deň po dni podania dokumentu na poštovú prepravu, ak bol odoslaný poštou alebo
 - c) v deň mailového prenosu, ak bol dokument odoslaný do 14:30 hodiny v ktorýkoľvek pracovný deň a v ostatných prípadoch v pracovný deň nasledujúci po dni odoslania, ak bol dokument zaslaný emailom a doručený druhej zmluvnej strane.

Pri preukázaní doručenia dokumentu bude dostatočne preukázateľné, že došlo k doručeniu, alebo že obálka, ktorá obsahuje dokument, obsahovala riadne vypísanú adresu a bola odoslaná ako doporučená zásielka alebo, že odosielateľ akejkolvek mailovej správy môže predložiť potvrdenie o emailovom prenose (v ktorom bude uvedený dátum a čas prenosu). Ak sa písomnosť doručená emailom týka okolností podstatnej pre plnenie tejto zmluvy, je doručenie voči adresátovi účinné len v prípade, ak je písomnosť doručená adresátovi aj poštou alebo osobne odovzdaním do 3 pracovných dní od doručenia emailom.

17. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Prenajíateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom
 - ďalej nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú poriadok,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni tomu, aby sa riadne užíval nebytový priestor
 - nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- nebytový priestor bez zavinenia nájomcu je nespôsobilý na dojednané užívanie
- prenajíateľ bez zavinenia nájomcu hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy

Výpoveď musí byť písomná. Výpovedná lehota je tri mesiace, počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu je povinný odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na opotrebenie spôsobené užívaním a takisto vrátiť veci, ktoré prenajíateľ prenechal nájomcovi na užívanie. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi akékoľvek náklady, ktorými vylepšil predmet nájmu, urobil nejaké opravy či úpravy predmetu nájmu, bez ohľadu na to, či s takýmito vylepšeniami alebo úpravami či opravami zhodnotil nájomca predmet nájmu.

18. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu do užívania nájomcu, vrátane zariadenia predmetu nájmu sa uskutoční na základe odovzdávacieho protokolu vyhotoveného v písomnej forme, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami. Obsahom protokolu bude opis predmetu nájmu a príslušenstva predmetu nájmu ako i miera ich opotrebenia v čase odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi. Rovnako sa vyhotoví protokol v prípade skončenia nájmu.
19. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, alebo na majetku tretích osôb, ktoré zaviniť nájomca, alebo osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu s jeho súhlasom. Nájomca je po skončení nájmu povinný nahradiť prenajíateľovi všetky náklady vynaložené prenajíateľom na opravy predmetu nájmu po skončení nájmu v dôsledku poškodenia predmetu nájmu (vzniku škody na predmete nájmu), za ktoré zodpovedá nájomca.

20. Prenajímateľ:

- a) je oprávnený príležitostne na základe predchádzajúceho oznámenia vykonať v prítomnosti nájomcu kontrolu dodržiavania podmienok využívania predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu, výkon tohto oprávnenia je nájomca povinný strpieť,
- b) nezodpovedá za škody na veciach nájomcu vnesených do predmetu nájmu,

Nájomca:

- a) je povinný užívať predmet nájmu výlučne na účely dohodnuté v tejto nájomnej zmluve, udržiavať ho v stave primeranom bežnému užívaniu a v takomto stave ho po skončení nájmu odovzdať prenájomcovi,
- b) je povinný chrániť majetok prenájomcu pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenájomcovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami tejto nájomnej zmluvy,
- c) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi stratu ktoréhokoľvek ním prevzatého kľúča od vchodu do predmetu nájmu ako i kľúčov od spoločných priestorov,
- d) nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy v predmete nájmu,
- e) ak nájomca vykoná za trvania nájomného vzťahu akékoľvek stavebné práce v predmete nájmu, prenájomca sa stáva vlastníkom týchto prác, pričom nájomcovi za trvania ani po zániku nájmu nevznikne voči prenájomcovi právo na refundáciu nákladov vynaložených nájomcom alebo tretími osobami na takéto stavebné práce,
- f) je povinný bezodkladne prenájomcovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorej vznik na predmete nájmu hrozí alebo ktorá vznikla, ako i všetky podstatné skutočnosti týkajúce sa predmetu nájmu a tieto skutočnosti riadne zaznamenať,
- g) je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi,
- h) je povinný dodržiavať všeobecné záväzné nariadenia upravujúce dobu nočného pokoja,
- i) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenájomcu,
- j) nájomca nie je oprávnený disponovať s predmetom nájmu, nesmie ho zaťažiť právami tretích osôb, pričom všetky právne úkony, ktorými dôjde k zaťaženiu predmetu nájmu v prospech akýchkoľvek tretích osôb sa od samého začiatku považujú za neplatné
- k) nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných právnych predpisov na výzvu prenájomcu ako aj bez tejto výzvy.

21. Nájomca je v prípade skončenia nájmu povinný predmet nájmu vypratať najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu. V prípade nesplnenia povinnosti - vypratania predmetu nájmu po skončení nájmu - uhradí nájomca prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania až do riadneho písomného odovzdania predmetu nájmu. V prípade, že nájomca predmet nájmu nevypracie a neodovzdá prenájomcovi tak ako je to uvedené v ustanoveniach tejto zmluvy, nájomca týmto dáva prenájomcovi výslovný súhlas k tomu, aby prenájomca predmet nájmu svojpomocne alebo za asistencie tretích osôb vypratával, vystaľoval všetky osoby, ktoré sa v ňom zdržujú a vystaľoval i všetky veci patriace nájomcovi nachádzajúce sa v predmete nájmu a umiestnil vystaľované veci do skladu obce Horné Trhovište alebo do akéhokoľvek verejného skladu.

22. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami, účinnosť nadobudne nasledujúci pracovný deň po zverejnení na webovom sídle prenajímateľa. Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych vyhotoveniach z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ. Zmeny tejto zmluvy je možné uskutočniť výlučne písomnou formou a to prostredníctvom očíslovaných dodatkov. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne oboznámili, pritom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné a vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi.

Horné Trhovište, dňa

.....
za nájomcu
Ing. Peter Búran – nájomca

.....
za prenajímateľa
Obec Horné Trhovište
Mgr. Monika Šimičáková – starosta obce
