

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 1/DS/2023
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. a nasl. Zákona o nájme
a podnájme nebytových priestorov

Článok I.

1.1 Prenajímateľ:

názov : **AREA Šamorín spol. s r.o.**
sídlo : Bratislavská 88, 93101 Šamorín
zastúpená : **Nagy Jozef, riaditeľ**
IČO : 36228290
DIČ : SK2020194902
bankové spojenie : SLSP Šamorín
číslo účtu : SK62 0900 0000 0001 9019 6875
zapísaná : v obchodnom registri Okresného súdu Trnava
oddiel : Sr., vložka č. : 11061/T

1.2 Nájomca :

názov : **Fotos s.r.o.**
sídlo : Rohovce 143, 930 30 Rohovce
prevádzka : Gazdovský rad 41, 93101 Šamorín
zastúpená : Zoltán Szitás, konateľ, Ing. Csaba Mészáros, konateľ
IČO : 55164153
DIČ : SK 2121903894
bankové spojenie :
číslo účtu :
zapísaná : OR OS Trnava, oddiel : Sro, Vložka č.: 53381/T

Článok II.

Predmet nájmu

2.1 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor o celkovej výmere **215 m²** nachádzajúci sa na **poschodí** Domu služieb v Šamoríne.

2.2 Majiteľom budovy je mesto Šamorín, z poverenia ktorého tento majetok spravuje prenajímateľ. Budova sa nachádza na č. súp. 39, k.ú. Šamorín, parcelné

č. 2200, LV 870, pričom predmet nájmu je stavebne určený na vykonávanie obchodu a služieb.

2.3 Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu a tento ho do nájmu prijíma podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok III.

Účel nájmu

3.1 Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti t.j.: **fotoslužba, predaj fotografických potrieb**

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od : **01.10.2023 do 31.09.2028**. Prenajíateľ zaručuje prednostné právo predĺženia zmluvy po vypršaní doby prenájmu na základe tejto zmluvy o nájme za podmienok stanovených prenajíateľom.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajíateľ'a

5.1 Prenajíateľ sa zaväzuje udržiavať budovu v ktorej sa nachádza predmet nájmu v stave, ktorý zabezpečí nájomcovi riadnu prevádzku a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.

5.2 Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

5.3 Prenajíateľ resp. ním poverená osoba je oprávnená kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajíateľ'a vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu.

5.4 Prenajímateľ je oprávnený podľa čl. VIII. Zmluvy priebežne fakturovať nájomcovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udrzovaním nebytového priestoru spojené.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.

6.2 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udrzivaním predmetu nájmu spojené.

6.3 Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Je povinný si ďalej počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných, vlastníckych práv iných nájomcov.

6.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.

6.5 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu súvisiacu s obvyklým udrzivaním prenajímaného priestoru na svoje náklady.

6.6 Nájomca je oprávnený uskutočniť stavebné úpravy len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a v súlade s platnými právnymi predpismi na vlastné náklady. Po skončení nájmu konečná podoba prestavby ostáva nezmenená a stane sa majetkom prenajímateľa. Nájomca je oprávnený umiestniť reklamnú tabuľu na fasádu budovy len na to určené miesto po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a za úhradu.

6.7 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty a chodníky.

6.9 Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť dodržanie platných právnych predpisov, týkajúcich sa BOZP a PO, hygieny práce a predaja.

6.10 Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu, ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na za majetok nájomcu, o nariadení exekúcie na majetok nájomcu.

Článok VII.

Cena nájmu

7.1 Cena nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **52,52 € /m2/rok** pričom nájomné sa platí v mesačných splátkach. Ročné nájomné u predmetu nájmu predstavuje **11.291,80 €**. Mesačné nájomné u predmetu nájmu predstavuje **941.- €**.

7.2 Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi mesačne, a to vždy k 10. dňu príslušného mesiaca na jeho hore uvedený účet bez predchádzajúcej fakturácie.

7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku dohodnutého nájomného a to raz ročne v miere inflácie vydanéj Štatistickým úradom SR . S týmto nájomca výslovne súhlasí. Prenajímateľ zvýšenú sadzbu nájomného nájomcovi oznámi písomne formou dodatku.

Článok VIII.

Cena služieb

8.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené a to podľa vyúčtovania vyhotoveného prenajímateľom vo forme faktúry.

8.2 Nájomca sa zaväzuje faktúry prenajímateľa za služby uhradiť v lehote do 14 dní od ich prevzatia.

8.3 Cena za dodávku tepla bude určená pomerne podľa podielu prenajatej plochy voči ploche prenajatej ostatnými nájomcami v budove. Úhrada za dodávku tepla bude riešená Zmluvou o cene a spôsobe úhrady za poskytnuté služby – vykurovanie prenajatých priestorov.

8.4 Nájomca si hradí sám prevádzkové náklady za telefónne linky a elektrickú energiu. Nájomca je povinný zabezpečiť zberné nádoby na odpad a jeho odvoz.

Článok IX.

Skončenie nájmu

9.1 Nájom nebytového priestoru zaniká

a./ uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1

b./ okamžitým zrušením zo strany prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje podstatným spôsobom zmluvné podmienky v bodoch 6.3., 6.6., 6.7., 6.9., zmluvy, alebo je viac ako 1 (jeden) mesiac v omeškaní s platením ceny nájmu a služieb.

c./ výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje body 5.1., 5.2., zmluvy.

d./ zánikom nájomcu

9.2 Nájomca môže zmluvu vypovedať aj v prípade, ak mu zanikne jeho právo prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal, resp. dôjde ku zrušeniu prevádzkarne nájomcu v predmete nájmu.

9.3 Výpovedná lehota je 2 – mesačná a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok X.

Spoločné ustanovenia

10.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek rozpory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou štatutárnych zástupcov, až potom požiadajú príslušný orgán o rozhodnutie.

10.2 Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskôr do termínu jej vplynutia.

10.3 Do skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do stavu v akom ich prevzal prihliadnuc na stavebné úpravy a opotrebovanosť. Tento je povinný odovzdať v deň skončenia nájmu poverenému pracovníkovi prenajímateľa zápisnične.

10.4 Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne písomne inak.

Článok XI.

Záverečné ustanovenie

11.1 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb., v znení neskorších predpisov, ako aj Občianskym a Obchodným zákonom.

11.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu.

11.3 V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu a to bez zbytočného odkladu.

11.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.

11.5 Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.

Šamorín, dňa 20.09.2023

Prenajímateľ :

Nájomca :