

Zmluva
o nájme nebytových priestorov
č. 06112023

uzavretá v zmysle ust. § 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a ust. § 663 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov

Článok I
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Názov: **Obec Jelka**
So sídlom: Mierová 959/17, 925 23 Jelka
IČO: 00 306 011
DIČ: 2021006691
Zastúpený: Ing. Gabrielom Kišom, starostom obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“ na strane jednej)

2. Nájomca:

Obchodné meno: **MysteryX s. r. o.**
Sídlo: Ravaszová 1411/41, 925 23 Jelka
IČO: 50 731 491
DIČ: 2120439959
IČ DPH: SK2120439959
Zastúpený: Peter Nagy, konateľ

(ďalej len ako „nájomca“ na strane druhej)

Článok II
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie časti nehnuteľnosti, trojpodlažnej stavby podnikateľského inkubátora v Jelke so súp. č. 956, ktorá stavba je postavená na parc. reg. „C“, parc č. 376/14, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405 m², k. ú. Jelka, v obci Jelka, ktoré nehnuteľnosti sú evidované Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 1301, do užívania nájomcu, záväzok nájomcu užívať takto určený predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve a záväzok nájomcu uhrádzať nájomné a uhrádzať služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru.
2. Prenajímateľ prenáha nájomcovi časť nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. II bod 1 tejto zmluvy, a to kanceláriu č. 3.17 o výmere 31,88 m², ktorá sa nachádza na III. nadzemnom podlaží.

3. Účelom nájmu je využívanie prenajatých priestorov nájomcom v súvislosti s jeho podnikaním – fotografické služby. Nájomca je oprávnený účel nájmu zmeniť len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený nebytový priestor bez závad, v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenajímať predmet nájmu, čo nájomcovi preukázal.
6. Nehnutelnosť, jej umiestnenie a hranice sú nájomcovi známe.

Článok III **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 29.11.2023 – 01.12.2023 (3 dni).
2. Nájom zaniká niektorým z uvedených spôsobov:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) odstúpením od zmluvy,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) smrťou nájomcu.
3. Nájomca a prenajímateľ môžu odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia povinností uvedených v čl. V bod 1, 2 a 4 tejto zmluvy, v čl. VI bod. 1 a 2 tejto zmluvy a v čl. VII bod 3 tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia adresátovi.
4. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu nebytové priestory vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu (t.j. v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie).
5. V prípade, ak nájomca predmetný nebytový priestor po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie na náklady nájomcu.
6. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné nebytové priestory, čím nájomca súhlasí.

Článok IV

Výška úhrady za plnenie poskytované s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné a úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru (ďalej len „služby“) je dohodnuté vo výške 25,00 € / deň, t. j. spolu vo výške 75,00 €.
2. Nájomné a služby sa nájomca zaviazal zaplatiť do 29.11.2023.
3. Nájomca je povinný prísne dodržiavať triedenie odpadov podľa pokynov prenajímateľa t.j zabezpečiť triedenie odpadu podľa jednotlivých kategórií: papier, PET fľaše, sklo, ostatný odpad do príslušných kontajnerov.

Článok V

Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu,
 - b) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - c) prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.
2. Nájomca je povinný:
- a) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutou zmluvou a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly,
 - b) užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - c) uhrádzať riadne a včas na základe ust. čl. IV. tejto zmluvy, náklady spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - d) pri výkone svojho práva dbať, aby sa v nebytových priestoroch vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v nebytových priestoroch, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytových priestoroch sám nájomca, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - g) starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda,
 - h) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám.
5. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu. V prípade ak bude škoda spôsobená klientom, návštevou nájomcu, nájomca za túto škodu zodpovedá solidárne s klientom, návštevou nájomcu.

Článok VI

Osobitné dojednanie

1. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v nebytových priestoroch a iné podstatné zmeny, iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v nebytových priestoroch, obhliadku príslušenstva nebytových priestorov ako sú zariadenie priestoru, plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do nebytových priestorov. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že si budú vzájomne doručovať listiny na adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. Listiny sa budú považovať za doručené aj v prípade, že sa zásielka vráti odosielateľovi bez doručenia adresátovi. Za deň doručenia sa bude považovať deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Článok VII

Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím overeným podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a) dodržiavať povinnosti fyzickej osoby - podnikateľ na úseku Ochrany pred požiarom vyplývajúce v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v platnom znení a povinnosti fyzickej osoby – podnikateľa v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. v platnom znení o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - b) udržiavať poriadok a čistotu v nebytových priestoroch,
 - c) po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratáný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
4. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má objekt poistený na živelné udalosti. Nájomca je oprávnený dať si poistiť prenajatý priestor a vlastný majetok v ňom na vlastné náklady. Nájomca si môže umiestniť reklamu v spoločných priestoroch len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII

Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
2. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
4. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu nebytového priestoru, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
7. V prípade, ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými alebo neúčinnými, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zmýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia

takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a znak tohto, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne podpisujú.

V Jelke, dňa 09.11.2023

V Jelke, dňa 09.11.2023

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca