

Zmluva o nájme nebytových priestorov ktorú uzavreli:

Prenajímateľ:

Názov: Obec Svodín
Sídlo: 943 54 Svodín Hlavná ulica 1117/1
Štatutárny zástupca: Mgr. Szabolcs Méri, starosta
IČO: 00 309 281
DIČ: 2020412713
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK17 5600 0000 0038 4787 6001,
SWIFT: KOMASK2X
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „obec“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Sabina Slovakia, spol. s r. o.
IČO : 36 701 670
Sídlo : Mlynské Luhy 44, 821 05 Bratislava - Ružinov, SR
Zápis v registri: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel Sro, Vložka číslo 43218/B
zastúpená konateľom Nóra Ortutayová, nar.

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov za nasledovných podmienok

I. Predmet zmluvy

- (1) Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov na poschodí v nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností v kat. úz. Maďarský Svodín na LV č. 1 vo výlučnom vlastníctve Obce **Svodín** v podiele 1/1 k celku, na parc. č. 236 – zdravotné stredisko pod súpisným č. 1140, **Ulica sv. Floriána 4**, miestnosti č. 13, 14, 15, 16, 17 o celkovej výmere 82,92 m² (23,76+19,80+23,10+12,96+3,30).
S nájmom nebytových priestorov je spojené právo užívať spoločné priestory na chodbe.
- (2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu na užívanie nájomcovi za odplatu za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

II. Účel nájmu a spôsob užívania nebytových priestorov

- (1) Nebytové priestory je nájomca oprávnený využívať na obchodné účely – kozmetický salón.
- (2) Nájomca je povinný nebytové priestory užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ich v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami.
- (3) Nájomca je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi a bezpečnosti práce na vlastné náklady podľa platných právnych predpisov.

III. Čas nájmu a skončenie nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára dňom **15.12.2023** na dobu neurčitú.
- (2) Nájom môže byť ukončený
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou,
 - c) zánikom nebytových priestorov,
 - d) smrťou nájomcu,
 - e) odstúpením od zmluvy.

- (3) Prenajímateľ i nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu.
- (4) Výpovedná lehota je jeden mesiac, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- (5) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nebytové priestory bez jeho zavinenia sa stanú nespôsobilými na dohodnuté užívanie alebo obvyklé užívanie.
- (6) Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, ak nájomca
 - a) užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou, alebo
 - b) napriek písomnej výstrahe užíva nebytové priestory alebo trpí užívanie nebytových priestorov takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
- (7) Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.
- (8) Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a vypratáním nebytových priestorov nájomca je povinný umožniť záujemcovi o prenajatie ich prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
- (9) Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom nebytové priestory prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (10) Povinnosť vrátiť nebytové priestory sa splní po vypratání nebytových priestorov a doručení písomného oznámenia o vrátení nebytových priestorov.

IV.

Výška a splatnosť nájomného

- (1) Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **200,- eur mesačne**. Nájomné za mesiac december 2023 činí 100,- eur, resp. od odovzdania priestorov do užívania. Prenajímateľ si daň z pridanej hodnoty neuplatňuje.
- (2) Nájomné je splatné **do 10. dňa príslušného** mesiaca.
- (3) Nájomca je nájomné povinný uhrádzať prevodom na účet prenajímateľa, pričom je povinný uviesť variabilný symbol **4028300063**.
- (4) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné platné k 31.12. bežného roka sa každoročne automaticky zvýši podľa miery rastu inflácie (rast indexu spotrebiteľských cien) zverejnenej Štatistickým úradom SR v danom roku a v porovnaní s predchádzajúcim rokom, najmenej však vždy (t.j. každoročne) o 3 % v prípade, ak miera rastu inflácie (rast indexu spotrebiteľských cien) zverejnenej Štatistickým úradom SR bude nižšia ako 3%, a to od 01. 01. nasledujúceho roka. Zmluvné strany považujú takto dohodnuté zvýšenie nájomného za vopred známu a dohodnutú zmenu, ktorá si nevyžaduje ďalšiu úpravu (ani uzatvorenie dodatku) tejto zmluvy. Zvýšenie podľa tohto ustanovenia prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi s odkazom na mieru rastu inflácie (rast indexu spotrebiteľských cien) zverejnenej Štatistickým úradom SR, ktorý sa zaväzuje toto zvýšenie akceptovať. Oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie, sa nájomca zaväzuje vyrovnať do 30 dní po doručení oznámenia.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmom

- (1) Prenajímateľ zabezpečuje nasledovné služby spojené s nájmom:
 - a) dodávku studenej vody,
 - b) dodávku plynu, el. energie, kúrenia,
 - c) odvoz odpadovej vody.
- (2) Úhrada za služby uvedené v čl. V ods. 1 písm. a/ až c/ sa platí mesačne pozadu vo výške skutočných nákladov formou faktúry vystavenej obecnou príspevkovou organizáciou Scheuden, ako živnostenského podnikania. Výška nákladov za odvoz odpadovej vody podľa ods. 1 písm. c/ tohto článku je vypočítaná ako súčin ceny vývozu odpadovej vody na základe aktuálneho cenníka a množstva spotrebovanej studenej vody.
- (3) Ak nájomca do 7 dní odo dňa prijatia vyúčtovania neoznámí písomne prenajímateľovi, že s výškou úhrad vo vyúčtovaní nesúhlasí, platí, že uznáva výšku úhrad vo vyúčtovaní za uvedené obdobie.
- (4) Úhrada sa platí na **účet uvedený na faktúre**, pričom sa vždy uvedie ako **variabilný symbol číslo faktúry**.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- (2) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný nebytové priestory udržiavať v takomto stave na svoje náklady.
- (3) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nasledovné služby spojené s nájmom:
 - a) dodávku studenej vody,
 - b) dodávku plynu, el. energie, kúrenia,
 - c) odvoz odpadovej vody.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nebytovým priestorom počas prevádzkovej doby nájomcu za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory riadnym spôsobom.
- (5) Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v rozsahu dohodnutom v zmluve, nie je oprávnený dojednaný účel nájmu bez súhlasu prenajímateľa zmeniť.
- (6) Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas alebo na neurčitý čas len so súhlasom prenajímateľa.
- (7) Nájomca je povinný predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať náklady spojené s jeho obvyklým udržiavaním.
- (8) Stavebné úpravy nebytových priestorov je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov stavebných úprav je nájomca oprávnený od prenajímateľa požadovať po skončení nájmu, len v prípade, že sa k tomu prenajímateľ zaviazal.
- (9) Ak nájomca vykoná zmeny na nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu.
- (10) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktoré neplnením oznamovacej povinnosti vznikla.
- (11) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.
- (12) Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa mu umožní prístup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s obsahom tejto zmluvy.
- (13) Nájomca sa zaväzuje dôsledne vykonávať všetky opatrenia na ochranu predmetu nájmu a dbať na to, aby nedošlo k jeho strate, zničeniu, poškodeniu alebo opotrebeniu nad obvyklú mieru a zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vznikli jeho zavinením.
- (14) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na predchádzanie vzniku požiaru alebo inej havárie.
- (15) Poistenie nebytových priestorov a vnútorného zariadenia si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
- (16) Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu nebytových priestorov v dôsledku ich zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k nebytovým priestorom, za náhodu však nezodpovedá.
- (17) Písomnosti, ktoré si budú vzájomne doručovať Zmluvné strany podľa tejto Zmluvy sa doručujú ako zásielky adresované doporučené (ďalej len „Zásielka“). Povinnosť Zmluvnej strany doručiť Zásielku druhej Zmluvnej strane sa považuje za splnenú dňom prevzatia Zásielky alebo dňom odmietnutia jej prevzatia Zmluvnou stranou, ktorá je adresátom Zásielky. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom pošty vráti Zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručенú tým dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej Zásielky). Pre doručovanie Zásielok podľa tejto Zmluvy je rozhodná adresa Zmluvnej strany uvedená v tejto Zmluve. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si písomne oznamovať bez zbytočného odkladu zmenu miesta doručovania Zásielok podľa predchádzajúcej vety.

VII.

Zabezpečenie záväzku

Nájomca v prípade omeškania s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom, je povinný platiť úrok z omeškania v zmysle platných predpisov, § 517 Občianskeho

zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

VIII. Zábezpeka

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t.j. **600 eur**. Zábezpeka je splatná v jednej splátke do troch dní od účinnosti zmluvy alebo podľa dohody na účet Obce Svodín č. **SK56 5600 0000 0038 4787 8015** vedený v Prima banka Slovensko a.s., pobočka Komárno, pričom sa uvedie **variabilný symbol 479 325 002**.
- (2) Finančná zábezpeka podľa čl. VIII. ods. 1 tejto zmluvy slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a odstránenia ich neprimeraného opotrebovania a poškodenia.
- (3) Po skončení nájmu vráti prenajímateľ finančnú zábezpeku nájomcovi do 30 dní zníženú o sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi a o náklady spojené s uvedením nebytových priestorov do pôvodného stavu v súlade s čl. VIII ods. 2 tejto zmluvy.

IX. Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy zmluvy. Zmluvu je možné meniť alebo doplňovať len písomne so súhlasom oboch zmluvných strán.
- (2) Táto zmluva bola uzatvorená na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva vo Svodíne číslo 149/11122023 zo dňa 11.12.2023 v súlade s § 9aa ods. 1 zákona NR SR číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- (3) Táto zmluva sa zverejňuje na webovom sídle Obce Svodín <https://svodin.digitalnemesto.sk/zverejnovanie/#svodin/organizacia/obec-svodin/null/ZML> a v Centrálnom registri zmlúv <https://crz.gov.sk/>, v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- (4) Táto zmluva bola vyhotovená na Obecnom úrade vo Svodíne pod číslom 5084/2023.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Svodíne dňa 14.12.2023

Prenajímateľ:

Obec Svodín, zastúpená starostom
Mgr. Szabolcs Méri

.....

Nájomca:

Sabina Slovákia, spol. s r. o., zastúpená
konateľom Nóra Ortutayová

.....