

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. Potr/2023/ZNNP

Uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľom: Obec Horné Trhovište

zastúpená starostkou obce Mgr. Monikou Šimičákovou

IČO: 00682152

Bankové spojenie: VÚB banka, a. s., č. účtu: IBAN: SK 82 0200 0000 0000 2442 8212

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **IMELO s. r. o.**

Sídlo: **Bajkalská 45G, 821 05 Bratislava**

IČO: **55 181 155**

DIČ: **2021 893 719**

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa banka, IBAN: **SK68 0900 0000 0051 9914 1355**

Zapísaná v: obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, vložka číslo: 166661/B

v zastúpení:

Konateľ:

Meno, priezvisko: **Robert Suchoň**

Dátum narodenia: 30.05.1962

Bydlisko: Horné Trhovište č. 232

PSČ: 920 66 Horné Trhovište

Miesto podnikania: Prevádzka: Bývalá zasadačka Požiarnej zbrojnice: Horné Trhovište č. 200, PSČ: 920 66 Horné Trhovište

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Horné Trhovište, zapísanej Katastrálnym úradom Trnava správa katastra Hlohovec na LV č. 413 ako zastavaná plocha na parc. č. 66/10 v celkovej výmere 199 m².

V predmetnej nehnuteľnosti bývalej PZ sa nachádzajú nebytové priestory a nájomca berie do nájmu:

Vykurované miestnosti

1. prevádzková miestnosť /predajňa/..... 45,35 m²
 2. miestnosť chodba na WC.....8,45m²
 3. miestnosť WC/spolu/.....1,20m²
 4. miestnosť.....
- celkom 55,00m²**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere **55,00 m²** a tento ich do nájmu prijíma.
Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky použiteľné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
2. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na nasledovný účel:
prevádzkovanie potravín a rozličný tovar/vrátane uskladnenia tovaru/.
3. Predmet nájmu je vykurovaný /časť nevykurovaná/, vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou, kanalizačnou prípojkou a prípojkou plynu.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva od **01.02.2024** do **31.01.2026** t.j. na dobu **2 roky**. Obe zmluvné strany môžu vypovedať nájomnú zmluvu bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede Dohodou. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy môže prenajímateľ ukončiť nájom okamžite.

Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.

Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného nasledovne:

7,00 €/m²/rok, čo pri výmere 55,00m² predstavuje sumu 385,00 €/ročne.

Celkom 385,00 € /ročne, slovom tristoosemdesiatpäť eur/.

Prenajímateľ neuplatňuje DPH z nájmu.

1. Platby nájomného sa budú vykonávať v Eurách (€) a to bezhotovostným prevodom, trvalým príkazom na účet prenajímateľa.
2. **Nájomné sa platí mesačne vopred vo výške 32 €, posledná splátka v 12 mesiaci vo výške 33 € a je splatné najneskôr do 5-teho dňa v nasledujúcom kalendárnom mesiaci.**
3. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

IV.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie, plynu, vodné a stočné, vývoz odpadu, televízia, rozhlas, internet, telefón nie je zahrnutá v nájomnom.
1. Spotreba plynu bude uhrádzaná osobitne preddavkovo každý mesiac vo výške **50,00€**. Koncoročné vyúčtovanie bude vyfakturované po odpise plynomeru za príslušné obdobie spotreby.
2. **Preddavky sú splatné najneskôr do 5-teho dňa v nasledujúcom kalendárnom mesiaci.**
3. Vodné a stočné bude uhrádzané priamo do pokladne obecného úradu pri odpise 2-krát ročne.
4. Vývoz odpadu bude uhrádzaný po vystavení rozhodnutia vo výške stanovenej vo VZN pre príslušný kalendárny rok.
5. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, upratovanie WC, čistenie komínov, revízie elektroinštalácie, plynových kotlov, komínov údržbu chodníkov a prístupových komunikácií, čistotu v okolí predajne a pri kaštieli v prípade znečistenia vplyvom prevádzky potravín /cigaretové ohorky, plastové a sklenené poháre, plechovky, fľaše a pod., ako aj ostatných priestorov a zariadení /napr. smetné nádoby/ patriacich k nehnuteľnosti.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
1. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa zdržiavajú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu bežných opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
4. Pri nespnení povinností uvedených v dobe 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavené úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Prenajímateľ nie je povinný ihneď uskutočniť opravu alebo uhradiť podiel nákladov ak nedisponuje potrebnou finančnou čiastkou v rozpočte. Ak k dohode nedôjde,

vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.

6. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri bežnej oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. V. bod 4).
7. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom bežných opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
Prenajímateľ uzavrel poistenie predmetu nájmu – nehnuteľnosti proti živlu a nájomca sa zaväzuje uzavrieť poistenie majetku v týchto priestoroch.
Nájomca preukáže prenajímateľovi kópiu uvedených zmlúv o poistení bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce z platných zákonných ustanovení o požiarnej ochrane zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných vyhlášok a predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. ustanovení o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle platných vyhlášok a predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
10. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi.
Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa a od prenajímateľa na adresu nájomcu.
11. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
12. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
14. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa na účely ich kontroly.
15. Predmet nájmu nie je vybavený telefónnou linkou a túto si nájomca zriadi na vlastné náklady.
16. Nájomca berie na vedomie, že objekt je zaradený medzi pamiatkovo chránené, takže stavené úpravy nesmú narušiť charakter pamiatkovo chráneného objektu.
17. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom.
18. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).
19. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasiť s Obecným úradom. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcu obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.
20. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 3.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť aj:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - a) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 2 tohto článku.
1. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 5 dní po zistení nižšie uvedených skutočností, ak:
 - a) nebytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca,

- a) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvom s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad.
2. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,04 % mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. V. bod 6) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
4. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. III. bod 3 tejto zmluvy, sú zmluvné strany povinné dohodnúť sa na vysporiadanie nespotrebovanej časti takto vopred uhradeného nájomného s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa čl. VI. bod 2. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
5. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

VII.

Záverčné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
1. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu v súlade s čl. II. bod 2 je oprávnený spísať prenajímateľ.
2. Predchádzajúci súhlas obce podľa § 3 zák. č. 116/1990 Zb. je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Táto zmluva sa neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Hornom Trhovišti 29.01.2024

Prenajímateľ:
Mgr. Monika Šimičáková, starostka obce

Nájomca:
Robert Suchoň - konateľ

