

NÁJOMNÁ ZMLUVA

/DS-pr-012-2024/

Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o. so sídlom Za poštou ul. č. 7, 920 01 Hlohovec, IČO: 36 235 130, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 11814/T, konajúca Ing. Petrom Ulíkom, IČ DPH: SK 2020173045, bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. pob. Trnava, IBAN: SK47 5600 0000 0010 1691 3001 na strane jednej (ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

Patrik Stahel – Patrick’S – SECOND HAND, miesto podnikania: Krajňanská 225/3, 907 01 Myjava, IČO: 53 693 914, DIČ: 1127060121, IČ DPH: SK1127060121, zapísaný v živnostenskom registri OÚ Nové Mesto nad Váhom pod č. 320-21875, v zastúpení Patrik Stahel, bankové spojenie: Tatra banka, IBAN: SK67 1100 0000 0029 4914 3066, korešpondenčná adresa: Krajňanská 225/3, 907 01 Myjava, E-mail: patrikstahel7@gmail.com, na strane druhej (ďalej len „**Nájomca**“), uzavierajú podľa § 666 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojitosti s ustanovením § 3 a nasl. č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z.n.p. túto

nájomnú zmluvu:
/ ďalej v texte len zmluva /

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ – Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Hlohovec na liste vlastníctva č. 8361, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Hlohovec, ako:
 - a) pozemok parc. reg. „C“ č. 303, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 623 m²
 - b) pozemok parc. reg. „C“ č. 304/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1200 m²
 - c) stavba so súp. č. 2540 postavená na pozemkoch parc. reg. „C“ č. 303, 304/1, nachádzajúca sa na Nám. sv. Michala 16, 920 01 Hlohovec
2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi predmet nájmu – nebytový priestor podľa čl. I. ods. 1. tejto zmluvy nachádzajúci sa Nám. Sv. Michala 16, blok „B“, prízemie, priestor č. 012 (miestnosť č. 126) o celkovej výmere **86,70 m²** (ďalej ako „predmet nájmu“). Presná špecifikácia a priestorové umiestnenie predmetu nájmu je určená v grafickej prílohe č.3 predmetu nájmu.
3. Účel nájmu: obchod s textilom.

Čl. II

Odobzanie predmetu nájmu Nájomcovi

1. Nájomca vyhlasuje, že skutkový a právny stav v akom sa predmet nájmu nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy pozná, a vyhlasuje, že tento stav umožňuje jeho riadne užívanie na dohodnutý účel podľa čl. I. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu Nájomcovi dňa **01.03.2024**.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že spolu s predmetom nájmu odovzdá Nájomcovi dva kľúče od vstupných (vchodových) dverí do Stavby a prípadne kľúče od iných nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v Stavbe.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu Nájomcovi vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase ich odovzdania Nájomcovi, pričom sa v ňom vyznačí, či je spôsobilý k užívaniu na účel podľa tejto zmluvy
 - b) súpis hnutelných vecí podľa čl. 1, bod 3, časť vety za bodkočiarkou,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán.

Čl. III

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi prístup k prenajatému predmetu nájmu tak, aby ich Nájomca mohol užívať v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) umožniť Nájomcovi udržiavať prenajatý predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, pokiaľ ďalej nie je ustanovené inak,
 - b) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním prenajatého predmetu nájmu spojené (čl. V bod 2.).
3. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstupovať do prenajatého predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva prenajatý predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve; kontrolu bude Prenajímateľ vykonávať na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi a tak, aby jej výkonom neobmedzoval Nájomcu neprímeraným spôsobom. Za rovnakých podmienok je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do prenajatého predmetu nájmu za účelom splnenia povinností Prenajímateľa, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy alebo príslušných právnych predpisov. V prípade naliehavej potreby, alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetkových hodnôt je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatého predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi. Za týmto účelom je nájomca povinný umožniť vstup pracovníkom prenajímateľa do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu do uzavretia tejto zmluvy ukončiť trvanie ostatných zmlúv o nájme a vyhlasuje, že v prípade ak aj bol predmet zmluvy daný do nájmu, ku dňu podpísania zmluvy tento nájomný vzťah zanikol.

Čl. IV Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý predmet nájmu a brať z neho úžitky, v súlade s účelom tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajatom predmete nájmu; príp. zdraví tretích osôb alebo iných majetkových alebo nemajetkových hodnotách, inak zodpovedá Prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. V prípade, ak hrozí na prenajatom predmete nájmu škoda, Nájomca bez zbytočného odkladu na jej odvrátenie zakročí spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a ak už škoda na predmete nájmu vznikla, urobí Nájomca primerané opatrenia na zmenšenie škodlivých následkov. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu a ich súčastiach, príp. príslušenstve, vzniknuté počas ich užívania od účinnosti tejto zmluvy. Nájomca si uzavrie poistnú zmluvu s predmetom – zodpovednosť za škodu voči tretím osobám vnútorného vybavenia a bude uhrádzať pravidelné poistné plnenie. V inom prípade je Nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť vzniknutú škodu tak, že predmet nájmu dá do pôvodného stavu, v opačnom prípade je povinný prenajímateľovi nahradiť všetky náklady vzniknuté pri odstraňovaní škody. O týchto skutočnostiach je Nájomca povinný Prenajímateľa bez zbytočného odkladu informovať.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) udržiavať poriadok a čistotu prenajatých nebytových priestorov v stave spôsobilom na riadne užívanie / vrátane zimnej údržby /,
 - b) v prípade, ak vymení zámku na vstupných (vchodových) dverách Stavby, odovzdať jeden kľúč od tejto zámky Prenajímateľovi.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, uhrádzať a vykonávať opravy a to bez ohľadu na ich hodnotu; Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. V prípade vzniku potreby zabezpečenia väčších opráv dlhodobej povahy, sa zmluvné strany zaväzujú spoločne rokovať o spôsobe a rozsahu ich zabezpečenia; Nájomca sa zaväzuje, že až do uzavretia dohody zmluvnými stranami o spôsobe zabezpečenia týchto opráv sa zdrží akejkolvek činnosti, ktorá by smerovala k zabezpečeniu týchto opráv bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Dojednaním podľa predchádzajúcej vety nie je dotknutá dohoda zmluvných strán, že je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa na povolenie stavebnej úpravy, alebo zmien v predmete nájmu, kde sa určí spôsob a rozsah opráv a príp. úhrad.
5. Nájomca je oprávnený bez obmedzenia umožniť vstup a pobyt v prenajatom predmete nájmu tretím osobám, je však zodpovedný za všetky škody, ktoré spôsobí porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy na prenajatom predmete nájmu, ktoré vznikli v dôsledku konania jeho zamestnancov a iných osôb, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzali v prenajatom predmete nájmu. V prípade, ak v dôsledku konania Nájomcu alebo v dôsledku konania jeho zamestnancov alebo iných osôb, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzali v prenajatom predmete nájmu dôjde k poškodeniu prenajatého predmetu nájmu alebo ich zariadenia za škodu zodpovedá Nájomca.
6. Nájomca je oprávnený označiť prenajatý predmet nájmu, svojím obchodným menom, alebo názvom podnikateľa, alebo iným označením vzťahujúcim sa k Nájomcovi a účel

užívania predmetu nájmu polepom. V prípade externého umiestnenia „A“ reklamy, alebo reklamného označenia pevne spojeného s obvodovým plášťom predmetu nájmu, Nájomca takéto označenie môže umiestniť iba a len s predchádzajúcim súhlasom stavebného úradu – ohláška.

7. Nájomca nemôže dať do ďalšieho užívania predmet nájmu tretím osobám.
8. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a zabezpečovať na vlastné náklady pravidelné odborné prehliadky / revízie / vyhradených technických zariadení v predmete nájmu, podľa príslušných právnych predpisov, resp. prehliadky za účelom zistenia stavu ochrany zdravia, bezpečnosti práce / BOZP / a protipožiarnej ochrany. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa bezodkladne preukázať prenajímateľovi platné odborné prehliadky a revízne správy podľa príslušných predpisov. V prípade, ak Nájomca neplní povinnosti podľa ustanovenia tohto odseku zmluvy, má Prenajímateľ voči nemu nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikla v príčinnej súvislosti s nekonaním, resp. opomenutím, alebo konaním v rozpore s ustanoveniami tohto odseku.

Čl. V Úhrada za nájom

1. Úhrada za nájom prenajatého predmetu nájmu je vo výške **614,41 EUR** (slovom šesťstoštrnásť eur a štyridsaťjeden centov) bez DPH **mesačne**. Presná špecifikácia úhrady za nájom sa nachádza v prílohe zmluvy č. 1. V dohodnutej úhrade za nájom nie je zahrnutá právnym predpisom stanovená daň z pridanej hodnoty, ktorú Prenajímateľ vyúčtuje podľa príslušných právnych predpisov.
2. V úhrade za nájom nie sú zahrnuté náklady za služby bezprostredne súvisiace s užívaním prenajatého predmetu nájmu Prenajímateľovi, t.j. náklady na dodávku nasledujúcich služieb a plnení: dodávka elektriny, plynu, teplej a studenej vody, tepla, odvod odpadovej vody (stočné), požiarne ochrana spoločných priestorov v nebytovom priestore, (ak je priestorov viac). Predpokladané náklady za súvisiace služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú uvedené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. V nákladoch za služby nie je zahrnutá právnym predpisom stanovená daň z pridanej hodnoty, ktorú Prenajímateľ vyúčtuje podľa príslušných právnych predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi mesačnú úhradu za nájom ako aj zálohy na predpokladané mesačné náklady spojené s užívaním služieb súvisiacich s predmetom nájmu spolu v celkovej výške **714,41 EUR** (slovom sedemstoštrnásť eur a štyridsaťjeden centov) bez DPH **mesačne**, vždy v lehote splatnosti faktúr 10 dní od ich doručenia na základe faktúry Prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre, pričom variabilný symbol je číslo faktúry.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vyčíslieť skutočnú výšku nákladov za súvisiace služby za uplynulý kalendárny rok trvania nájmu vždy najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka, pričom:
 - a) skutočné náklady budú súčtom nákladov, ktoré Prenajímateľ preukázateľne a účelne vynaložil na zabezpečenie týchto služieb.

5. Kladný rozdiel takto vyčíslených nákladov a sumy záloh za uplynulý kalendárny rok podľa bodu 4. sa zaväzuje Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi na základe faktúry Prenajímateľa, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre, pričom variabilný symbol je číslo faktúry. Splatnosť faktúry je 10 dní od jej doručenia. Záporný rozdiel takto vyčíslených nákladov a sumy záloh za uplynulý kalendárny rok podľa bodu 4. sa zaväzuje Prenajímateľ zaplatiť Nájomcovi do 10. júna nasledujúceho kalendárneho roku. Zaplatením sa pre účely predchádzajúcej vety rozumie odoslaná platba na účet nájomcu.
6. Peňažné záväzky na základe tejto zmluvy sa platia prevodom na účet veriteľa v banke a záväzok je splnený pripísaním platenej sumy na účet veriteľa uvedený v príslušnej faktúre.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku úhrady za nájom uvedeného v čl. V. ods. 1 tejto zmluvy, v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom. Prenajímateľ je oprávnený podľa svojej úvahy každoročne zvýšiť úhradu za užívanie o percento výšky inflácie vyhlásenej za predchádzajúci rok. V prípade, že Prenajímateľ nevyužil v určitých rokoch svoje právo zvýšiť o percento inflácie úhradu za nájom, je oprávnený spočítať výšku inflácie z príslušných rokov, v ktorých nevyužil svoje právo zvýšenia úhrady za nájom o výšku inflácie a o takto vypočítané percento zvýšiť úhradu za nájom. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť úhradu za nájom o celú výšku inflácie aj v prípade, že zmluvný vzťah začal v priebehu kalendárneho roka za ktorý je inflácia vyhlásená.
8. Zvýšenie úhrady za nájom podľa predchádzajúceho odseku je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi písomne. Zvýšenie úhrady za nájom je účinné od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení oznámenia o zvýšení úhrady za nájom. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že bude uhrádzať úhradu za nájom podľa oznámenia Prenajímateľa.
9. Z iných dôvodov, ako je uvedené v ods. 7 tohto článku je nájomca oprávnený zvýšiť úhradu za nájom po predchádzajúcej dohode s nájomcom.
10. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi zmenu identifikačných údajov uvedených v čl. I. tejto zmluvy bezprostredne po ich zmene. Nájomca je tiež povinný oznámiť Prenajímateľovi skutočnosť, že sa stal platcom DPH a doručiť Prenajímateľovi fotokópiu Osvedčenia o registrácii pre daň z pridanej hodnoty vydanú príslušným Daňovým úradom a to do 3 dní po vydaní uvedeného osvedčenia. V prípade, že Nájomca svoje povinnosti podľa tohto odseku nesplní zodpovedá Prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne Prenajímateľovi v súvislosti s nesprávnym používaním údajov Nájomcu.
11. V prípade, ak sa počas kalendárneho roka zmení cena služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený upraviť zálohové platby za dodávané služby tak, že doručí Nájomcovi oznámenie o zmene zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že bude uhrádzať zálohové platby za služby podľa oznámenia Prenajímateľa.

Čl. VI **Čas nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy sa uzaviera na dobu **neurčitú**. Nájom začína plynúť dňom podľa čl. X. ods. 6 tejto zmluvy.

Čl. VII **Skončenie nájmu**

1. Nájom predmetu nájmu sa končí dohodou zmluvných strán, výpoveďou zmluvných strán, alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené nájom vypovedať bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace. V prípade, ak Nájomca neuhrádza platby podľa čl. V. ods. 1-3 včas a riadne, výpovedná lehota je 1 mesiac, pričom tento výpovedný dôvod a výpovedná lehota musia byť vo výpovedi uvedené. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Po skončení nájmu je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady Nájomcu pre prípad, že Nájomca po skončení nájmu nebytový priestor neuvoľní.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak si Nájomca nesplní povinnosť určenú v čl. IV. ods. 8 tejto zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany dohodli, že účinky takéhoto odstúpenia nastanú okamihom jeho doručenia zmluvnej strane.

Čl. VIII **Ďalšie dojednania**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

Čl. IX **Doručovanie písomností**

1. Doručením akejkoľvek písomnosti na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti e-mailom určeným v záhlaví zmluvy,

doporučene poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 2., doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
3. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 2., ak sa na tomto mieste zmluvná strana v čase doručenia zdržuje.

Čl. X

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva bola uzatvorená na základe výberového konania zo dňa 16.02.2024.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú príloha č. 1, ktorú tvorí výpočtový list, príloha č. 2, ktorú tvorí Protokol podľa čl. II ods. 4, príloha č. 3, ktorú tvorí grafická príloha predmetu nájmu.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, 3 rovnopisy pre prenajímateľ a 2 pre nájomcu.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu v celosti porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali. Zmluva nebola uzavretá v tiesni, omyle, za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne právne spôsobilé k právnym úkonom v celom rozsahu a že ich spôsobilosť k právnym úkonom nie je obmedzená ani odňatá.

V Hlohovci, dňa: 27.02.2024

Za Prenajímateľa:

Ing. Peter Ulík
konateľ
Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o.

V Hlohovci, dňa: 27.02.2024

Za Nájomcu:

Patrik Stahel
Patrik Stahel - Patrick'S - SECOND HAND