

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

(ďalej len „**zmluva**“)

ČI. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov:	Mesto Galanta
zastúpený:	Mgr. Peter Kolek, primátor
sídlo:	Mierové námestie č. 940/1, 924 18 Galanta
IČO:	00 305 936
DIČ:	2021153541
bankové spojenie:	SLSP, a.s.,
IBAN:	SK76 0900 0000 0051 4297 3652
SWIFT:	SUBASKBX

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov:	Mess-Exx, s.r.o.
zastúpený:	Andrea Imrichová- konateľ
sídlo:	Mlynica 110, 059 91 Mlynica
IČO:	46 303 219
DIČ:	20 233 30639
bankové spojenie:	ČSOB
IBAN:	SK49 7500 0000 0040 2691 7886

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „**Zmluvné strany**“)

Či. n.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je záväzok prenájomateľa prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory popísané v čl. III. tejto zmluvy a záväzok nájomcu užívať tieto nebytové priestory za podmienok určených v tejto zmluve a zaplatiť za ich užívanie nájomné.

Čl. III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/1 nebytového priestoru vo výmere 22,49 m² nachádzajúci sa na prízemí budovy so súpisným číslom 946 na Hlavnej ulici v Galante, postavenej na E KN pozemku p.č. 253, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1111 m², ktorý je zapísaný na LV č. 885 vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom, pre obec a k.ú. Galanta. (dispozičné riešenie nebytového priestoru a jeho presná grafická špecifikácia tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy).
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve nebytový priestor o výmere 22,49 m², na ul. Hlavná 946, 940 18 Galanta (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“) za účelom jeho využívania ako prevádzky obchodu a služieb.
3. Nájomca môže meniť dohodnutý účel nájmu alebo vykonávať akékoľvek iné zmeny týkajúce sa prenajatého nebytového priestoru len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 10,00 eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu a vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Čl. IV. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú **5 rokov**, a to od 01.05.2024 do 30.04.2029.
2. Nájomný vzťah k prenajatému pozemku, dohodnutý v tejto zmluve, môže skončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý (doba určitá),
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom nebytových priestorov:
 - a) ak nájomca nezaplatil prenajímateľovi dohodnuté nájomné v stanovenej výške a lehote a je v omeškaní o viac ako jeden mesiac,
 - b) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) ak nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel alebo iným spôsobom ako je uvedené v čl. II. bode 2 tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) ak sa nájomca o predmet nájmu nestará aj napriek písomnej výzve.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

5. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu, samotné užívanie nemá účinky predĺženia nájomného vzťahu. Nájom možno opakovane obnoviť na základe písomnej žiadosti doručenej na mestský úrad.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dobe, v ktorej začal s jeho užívaním a zmluvné strany sú si povinné poskytnúť vzájomnú súčinnosť pri vysporiadaní záväzkov zo zaniknutého nájomného vzťahu.

ČI. V.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade s VZN mesta Galanta č. 47/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v znení neskorších zmien a doplnení a Uznesením MsZ č. 290/2024 zo dňa 25.04. 2024 *podľa ktorého bola stanovená cena nájmu vo výške 165,7963 €/m²/ročne, teda celkom za výmeru 22,49 m² je cena nájmu stanovená vo výške 3.728,76 € ročne.*
2. Suma mesačných zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu (vodné a stočné), je stanovená mesačne v prílohe č. 3. tejto zmluvy.
3. Špecifikácia cien nájmu a služieb spojených s nájmom tvorí prílohu č. 3. tejto zmluvy.
4. Nájmné a zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu sa nájomca zaväzuje poukazovať na základe prílohy č. 4 tejto zmluvy, a to vo forme mesačných úhrad na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom ako variabilný symbol bude uvedený VS: 0946 000 302, ako špecifický symbol bude uvedené obdobie v tvare: ŠS: mmrrrr, a to vždy do 10. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájmné uhradza.
5. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi jedenkrát ročne za vyúčtovacie obdobie, ktorým je kalendárny rok, podľa skutočných nákladov účtovaných prenajímateľovi dodávateľmi služieb, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Neoddeliteľnou prílohou vyúčtovacej faktúry bude uvedenie spôsobu výpočtu vyúčtovania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený zvýšiť cenu nájmu podľa článku V. bodu 1 tejto zmluvy o sumu inflácie určenej Štatistickým úradom SR s tým, že:
 - a) nájmné podlieha valorizácii každoročne po dobu platnosti zmluvy,
 - b) valorizácia bude uplatnená od nasledujúceho kalendárneho roka po uzatvorení nájomnej zmluvy,
 - c) výška valorizácie sa viaže k percentu priemernej ročnej inflácii (meranej indexom spotrebiteľských cien) vyhlasovanej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok,
 - d) suma valorizácie sa vypočíta ako súčin nájomného a percento inflácie za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) výška ročného nájomného je určená súčtom nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a sumou valorizácie,
 - f) ukončenie nájmu v priebehu kalendárneho roka nezbavuje nájomcu povinnosti

- úhrady sumy valorizácie za dobu užívania nehnuteľnosti,
- g) prenajímateľ je povinný upovedomiť nájomcu o doúčtovaní valorizácie a nájomca je povinný sumu valorizácie uhradiť do 30.9. bežného roka na účet prenajímateľa.
7. Úpravu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu môže prenajímateľ upraviť v závislosti od vývoja cien za jednotlivé druhy energií a služieb. Úprava zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná na základe dohody zmluvných strán formou písomného a očíslovaného dodatku, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
8. Nájomca berie na vedomie, že v cene nájomného nie je zahrnutý poplatok za telekomunikačné služby, elektrickú energiu, teplo, služby spočívajúce v poskytovaní internetového pripojenia a odvoz a likvidáciu odpadu, ktoré si zabezpečí na vlastné náklady.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s akoukoľvek platbou, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si nárok na úroky z omeškania vo výške ustanovenej Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
10. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak na základe celkového vyúčtovania jednotlivých zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru za príslušný kalendárny rok vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania, ktoré zašle prenajímateľ nájomcovi. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za nedoplatok pomernej časti nákladov v období užívania predmetu nájmu nájomcom.
11. V prípade, ak na základe celkového zúčtovania zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru za príslušný kalendárny rok vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento preplatok nájomcovi vrátiť, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa predloženia zúčtovania príslušného dodávateľa služby nájomcovi. Táto povinnosť prenajímateľa trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za preplatok pomernej časti nákladov za obdobie užívania predmetu nájmu nájomcom.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vloží pri podpísaní tejto zmluvy v hotovosti v pokladni finančnú zábezpeku vo výške 950,19 EUR (zodpovedajúcu trom zálohovým platbám). Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť túto zábezpeku na úhradu prípadných škôd, či iných záväzkov voči prenajímateľovi. Finančná zábezpeka bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení nájomného vzťahu.

ČI. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- ku dňu účinnosti tejto zmluvy umožniť Nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu,
 - poskytnúť nájomcovi súčinnosť nevyhnutnú na riadne užívanie predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) platiť dohodnutú úhradu nájomného podľa čl. V. tejto zmluvy,
 - b) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v zmluve,
 - c) bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečiť na vlastné náklady,
 - d) umožniť povereným zamestnancom Prenajímateľa prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu, a to po predchádzajúcom telefonickom oznámení a po vzájomnej dohode v sprievode zodpovedného zástupcu nájomcu.
 4. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú stavebnou alebo inou činnosťou na predmete nájmu alebo za škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok v tejto zmluve, ako aj porušením právnych predpisov alebo technických noriem.
 5. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na predmete nájmu požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
 6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo podnájmu.
 7. Akékoľvek stavebné alebo iné úpravy realizované na predmete nájmu nad rámec účelu zmluvy môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s realizovanými stavebnými úpravami, resp. na ich započítanie do platieb nájomného.
 8. Nájomca je v predmete nájmu povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.
 9. Zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v predmete nájmu pre obe zmluvné strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách. Pritom sa vychádza zo zásady, že nájomca v tejto oblasti zodpovedá za predmet nájmu, ktorý užíva. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej zmluvnej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla.
 10. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických, prevádzkových a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľností, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a ktoré môžu mať vplyv na riadne užívanie predmetu nájmu nájomcom.
 11. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy a uviesť predmet nájmu a jeho príslušné okolie do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

ČI. VI. Doručovanie

1. Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami súvisiacich s predmetom tejto zmluvy platí, že písomnosť je možné doručiť:
 - elektronickou formou (e-mailom); v takom prípade je písomnosť považovaná za doručenie po potvrdení jej doručenia spätným e-mailom zo strany adresáta písomnosti,
 - listinnou formou; v takom prípade je písomnosť považovaná za doručenie dňom jej faktického doručenia druhej zmluvnej strane. Písomnosť sa tiež považuje za doručenie dňom márneho uplynutia úložnej lehoty na prevzatie zásielky na pošte, a to aj v prípade, že sa adresát o uložení nedozvedel. Zásielka sa považuje za doručenie aj v prípade úmyselného konania adresáta majúceho za následok neúspešné doručenie písomnosti.

ČI. VII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v platnom znení na území SR a ostatnými všeobecne záväznými predpismi SR.
2. Zmluvné strany vyhlasujú a berú na vedomie, že ich osobné údaje, uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, budú spracúvané v súlade s čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) /ďalej len ako „Nariadenie GDPR“7. Podpisom tejto zmluvy zmluvné strany vyhlasujú, že im boli poskytnuté informácie podľa článku 13 a 14 Nariadenia GDPR a berú na vedomie, že spracované osobné údaje budú archivované a likvidované v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. Zmeny a dodatky k zmluve je možné vykonať výlučne na základe obojstranného vzájomného súhlasu zmluvných strán, v písomnej forme formou vzostupne číslovaných dodatkov, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
 - prílohou č. 1 tejto zmluvy je Uznesenie Mestského zastupiteľstva Galanta č. 290-Z/2024 z 25.04.2024, ktorým Mestské zastupiteľstvo Galanta schválilo tento právny úkon,
 - prílohou č. 2 tejto zmluvy je dispozičné riešenie a grafická situácia predmetu nájmu,
 - prílohou č. 3 tejto zmluvy je....
 - prílohou č. 4 tejto zmluvy je
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu poslednou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ berie na vedomie svoju

povinnosť zverejniť túto zmluvu ako aj faktúry z nej vyplývajúce, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy dáva k tomu svoj súhlas.

7. Neplatnosť alebo neúčinnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a na znak toho, že jej obsah je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle, zmluvu podpísali.

Príloha č. 1: Uznesenie Mestského zastupiteľstva Galanta č. 290-Z/2024 z 25.04.2024

Príloha č. 2: Grafická situácia

Príloha č. 3: Špecifikácia cien nájmu

V Galante dňa _____

V Galante dňa _____ ..

Prenajímateľ:
Mesto Galanta

Nájomca:
Mess —Exx, s.r.o.

Mess - Exx, s.r.o.

Mgr. Peter Kolek
primátor

Andrea Imrichová
konateľ

Uznesenie č. 290-Z/2024

zo 17. riadneho zasadnutia MsZ, konaného dňa 25.04.2024

Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy so spoločnosťou Mess-Exx, s.r.o., o nájme nebytových priestorov na nebytový priestor ul. Hlavná č. 946 v Galante o podlahovej ploche 22,49m²

Mestské zastupiteľstvo v Galante v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov

schvaľuje

uzatvorenie nájomnej zmluvy so spoločnosťou Mess-Exx, s.r.o., IČO 46 303 219 so sídlom Mlynica 110, 059 91 Nitra za nasledovných podmienok

Plocha nebytového priestoru: 22,49 m²

nájomné za m²/rok: 165,7963 €

Ročné nájomné spolu: 3 728,76 €

Nájomca: Mess-Exx, s.r.o. so sídlom Mlynica 110, 059 91 Nitra

IČO: 463 03 219

Účel nájmu: prevádzka obchodu a služieb

Doba nájmu: na dobu určitú **od 01.05.2024 do 30.04.2029** s výpovednou lehotou 3 mesiace

Súčasťou úhrady za nájom nebytových priestorov nie je úhrada za služby, t.j. za spotrebu elektrickej energie, plynu, vykurovania nebytového priestoru, miestne poplatky a poistenie, ktoré nájomca platí v prospech dodávateľov. Nájomné podlieha valorizácií každoročne po dobu platnosti zmluvy.

Žiada

primátora mesta Galanta uzavrieť so spoločnosťou Mess-Exx, s.r.o., IČO 46 303 219, so sídlom Mlynica 110, 059 91 Nitra nájomnú zmluvu v zmysle schvaľovacej časti uznesenia.

Termín: do 30.04.2024

HLAVNÁ OL: č. 946

945

997



q

Výpočtový list

Príloha č. 1

Prenajímateľ:	ICO: 00 305 936	Nájomná zmluva číslo:	Var. symbol: 0946000302
	Mesto Galanta Mierové nám. 940/1 924 18 GALANTA	Nájomca: IČO: 43303219 DIČ: 2023330639 IČ DPH: SK2023330639	1.24
Bank.spojenie: SLSP, a.s.	Číslo účtu: SK76 0900 0000 0051 4297 3652	Bank.spojenie:	č. účtu:

Adresa: Galanta	Ulica: Hlavná	Číslo: 946
-----------------	---------------	------------

II.

Miestnosti	Podlahová plocha
------------	------------------

Spôsob využitia	plocha m ²	sadzba za m ² v EUR	ročná úhrada v EUR
Predajňa:	22,49	165,7963	3 728,76

Základná úhrada za podnájom nebytových priestorov - ročne:	EUR	3 728,76
--	-----	----------

A. Mesačná úhrada za podnájom nebytových priestorov :	EUR	310,73
---	-----	--------

B. Mesačná záloha na režijné náklady spojené s užívaním N.P: 2. za vodné, stočné (vrát. dážd.vody): EUR:	bez DPH	Celkom k úhrade
	6,00	6,00
Mesačná záloha na režijné náklady spolu: EUR:	6,00	6,00

Mesačná úhrada celkom : EUR:	Celkom k úhrade
	316,73

Splatnosť nájomného a zálohy na náklady spojené s užívaním nebytových priestorov je vždy **10. kalendárny deň v mesiaci**, za ktoré sa platby uhrádzajú.

V Galante, dňa 01.05.2024

Prenajímateľ: Mgr. Peter Kolek
primátor

Nájomca: Andrea Imrichova
konateľka

