

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV na ulici Vinohradská č. 610/57 v Šenkviaciach

1. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Obec Šenkvice

v zastúpení: Mgr. Petrom Trojnom, starostom Obce Šenkvice

sídlo: Námestie Gabriela Kolinoviča 5, 900 81 Šenkvice

IČO: 00 30 51 03

DIČ: 2020662259

bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Pezinok, č. ú.: 2427112/0200

IBAN : SK36 0200 0000 0000 0242 7112

BIC : SUBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)



1.2. Nájomca:

Urbariálne pozemkové spoločenstvo Šenkvice

v zastúpení: Ing. Ľubomírou Kakalíkovou, PhD., predsedom

sídlo: Chorvátska 165, 900 81 Šenkvice

IČO: 42413826

DIČ: 2024172062

bankové spojenie: Tatra banka, a. s., pobočka Pezinok,

IBAN : SK75 1100 0000 0029 4846 4407

pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou vedie: Okresný úrad Pezinok,

pozemkový a lesný odbor pod č. R-0002/107

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s poukazom na príslušné ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, za týchto podmienok:

2. Úvodné ustanovenia

2.1. Prenajímateľ Obec Šenkvice je vlastníkom nehnuteľností pre k. ú. Veľké Šenkvice – pozemku parcela registra „C“ č. 279/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 880 m² a budovy (DOM) súp. č. 610 nachádzajúcej sa na parc. č. 279/3, zapísaných na LV č. 1660, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor.

2.2. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Šenkviaciach č. 14-V./OZ/2024 zo dňa 27.06.2024, ktorým bol schválený nájom nebytových priestorov pre nájomcu.

(Uznesenie č. 14-V./OZ/2024 zo dňa 27.06.2024 tvorí nedeliteľnú prílohou č. 1 k tejto zmluve)

3. Predmet a účel nájmu

3.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory na prízemí budovy zdravotného strediska na ulici Vinohradská č. 57 v Šenkviaciach, súp. č. 610 nachádzajúcej sa na parc. reg. „C“ č. 279/3 v k. ú. Veľké Šenkvice, a to konkrétne: **miestnosti č. 1.44 a 1.45 o celkovej výmere 25,46 m²**

(náčrt prenajatých priestorov tvorí nedeliteľnú prílohu č. 2 k tejto zmluve).

3.2. Nájomca bude predmetné priestory užívať ako kancelárske priestory. Iný účel nájmu podlieha schváleniu prenajímateľa.

4. Nájomné

4.1. Nájomné za nebytové priestory vymedzené v bode 3.1. si zmluvné strany dohodli nasledovne:

sadzba ročne za celý predmet nájmu vrátane služieb spojených s užívaním predmetu nájmu	585,60 €
---	-----------------

Službami na prevádzkové náklady sa rozumie: elektrická energia, vykurovanie, vodné a stočné, odvoz smetia, upratovanie spoločných priestorov a/alebo ostatné náklady, ktoré je možné vecne priradiť k užívaniu predmetu nájmu.

4.2. Nájomné vrátane služieb podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi raz ročne – vždy do 31.01. na obdobie príslušného kalendárneho roka, prevodom finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v bode 1.1. zmluvy, formou predloženej faktúry zo strany prenajímateľa.

4.3. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti platby uvedenej v bode 4. 1. zmluvy sa účastníci zmluvy dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4.4. Nespotrebované nájomné v sume 292,80 € za obdobie od 01.07.2024 do 31.12.2024 vyplývajúce zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov na ulici Vinohradská č. 610/57 v Šenkviaciach zn. OcÚSenk-TIE/207/47/2020 zo dňa 22.01.2020 bude použité na nájom v sume 292,80 € za obdobie od 01.07.2024 do 31.12.2024 v zmysle tejto zmluvy. Následné nájomné podľa ustanovenia bodu 4.1. zmluvy je za obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025 vo výške 585,60 € splatné k 31.01.2025 bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v bode 1. 1. tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu Šenkvice.

4.5. Výška nájomného je dohodnutá pre obdobie roka 2024. Pre ďalšie obdobie trvania tejto zmluvy sa výška nájomného automaticky upravuje vždy o výšku Štatistickým úradom SR určenej miery inflácie za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Prvé zvýšenie nájomného podľa tohto bodu 4.4. sa vykoná k 01. 01. 2025. Základom pre výpočet zvýšeného nájomného pre každý ďalší rok je suma nájomného platná v predchádzajúcom kalendárnom roku.

5. Doba trvania a zánik nájmu

5.1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú na 5 rokov** s účinnosťou **odo dňa 01.07.2024.**

5.2. Zmluva zaniká

- uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- dohodou zmluvných strán,
- pisomnou výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi, ak dôvod výpovede spočíva v porušení účelu nájmu a iných ustanovení tejto zmluvy.

6. Iné dojednania

6.1. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť potvrdzuje.

6.2. Nájomca je povinný znášať náklady na bežnú údržbu a bežné opravy predmetu nájmu, pričom nájomca je povinný zabezpečiť opravy a údržbu predmetu nájmu v súlade s platnou právnou úpravou tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku Prenajímateľa a ku škodám na majetku Prenajímateľa. Za bežnú údržbu a bežné opravy sa považujú náklady do výšky 100,- eur vrátane.

6.3 V prípade, že si nebytový priestor vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu počas trvania nájomného vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou nevyhnutných investícií nutných na to, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam pre jeho riadne užívanie za daným účelom prenájmu, môže nájomca začať s vykonávaním nevyhnutných investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutí príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje.

6.4. Akékoľvek úpravy alebo rekonštrukcie vo svoj prospech na predmete nájmu pre svoju prevádzkovú potrebu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a rozhodnutia príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela vyžaduje a to na svoje náklady. Nájomca je potom povinný uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa strany nedohodnú inak.

6.5. Nájomca uhradí prenajímateľovi prípadné škody a náklady, ktoré spôsobí porušením povinností zo zmluvy alebo z právnych predpisov.

6.6. Nájomca sa ďalej zaväzuje :

- chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave,
- dodržiavať bezpečnostné predpisy v zmysle platných právnych predpisov a požiarne predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, v zmysle ktorého bude zabezpečovať požiarnu ochranu na predmete nájmu,
- uhradiť prenajímateľovi nájomné vo výške podľa článku 4 tejto zmluvy,
- umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany jeho majetku,
- zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu,
- na prenajatej nehnuteľnosti vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajatú nehnuteľnosť alebo jej časť do podnájmu tretej osobe.

7. Spoločné a záverečné ustanovenia

7.1. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnými dodatkami k tejto zmluve.

7.2. Pokiaľ táto zmluva neustanoví inak, platia pre tento nájomný pomer ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7.3. Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa 01.07.2024. Týmto dátumom stráca platnosť a účinnosť Zmluva o nájme nebytových priestorov na ulici Vinohradská č. 610/57 v Šenkviaciach zo dňa 22.01.2020, zn.: OcÚSenk-TIE/207/47/2020.

7.5. Zmluva sa vyhotovuje v 3 exemplároch (každá z nich má platnosť originálu), z ktorých 2 sú určené pre prenajímateľa, 1 pre nájomcu.

8. Dátum vyhotovenia zmluvy a podpisy zmluvných strán

8.1. Dátum a miesto vyhotovenia zmluvy :

V Šenkviaciach, dňa:

zn.: OcÚSenk-479/2024/6357-TIE

Vyhotovila: Eva Tichá

Schválila: Mgr. Andrea Maluniaková, DiS.

8.2. Podpisy zmluvných strán :

Prenajímateľ:
Obec Šenkvice
v zastúpení **Mgr. Peter Trojna**
starosta

Nájomca:
Urbariálne pozemkové spoločenstvo Šenkvice
v zastúpení **Ing. Ľubomíra Kakalíková, PhD.**
predseda