

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ – vlastník: Obec Dedina Mládeže

Sídlo: Nám. 4. apríla 6/6, 946 03 Dedina Mládeže

IČO: 00 306 428

Bank. spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK73 5600 0000 0038 0295 4002

Subjekt koná prostredníctvom: JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová,
starostka obce

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca – užívateľ: GANIMA s.r.o.

So sídlom: Nová 249/25, 946 03 Dedina Mládeže

Subjekt koná prostredníctvom: Ladislav Gajdošík – konateľ
spoločnosti

IČO: 53 037 570

DIC: 2121239494

(ďalej aj ako „nájomca“)

(ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

Nájomca je úspešným uchádzačom obchodnej verejnej súťaže schválenej Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 23/2024 dňa 28.06.2024 a vyhlásenej v zmysle § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník dňa 01.07.2024, na prenájom nehnuteľnosti uvedenej v článku II. ods. 1. tejto zmluvy.

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nižšie uvedenej nehnuteľnosti:

- a) nebytový priestor určený na prevádzkovanie maloobchodnej predajne potravín a zmiešaného tovaru s podlahovou plochou 40,24 m² a skladovacie priestory s podlahovou plochou 20,86 m² nachádzajúci sa v polyfunkčnej budove na prízemí vedenej na LV č. 2967 v k. ú. Dedina Mládeže, obec: Dedina Mládeže, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno.

(ďalej len ako „predmet nájmu“).

2. Touto zmluvou prenajíateľ prenecháva za odplatu a za podmienok uvedených v tejto zmluve nájomcovi predmet nájmu, aby ho dočasne, v dobe a na účel podľa tejto zmluvy užíval.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu výlučne za účelom zriadenia a prevádzkovania maloobchodnej predajne potravín a zmiešaného tovaru.
4. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.
5. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu oboznámený a predmet nájmu v stave ako stojí a leží preberá do nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
6. Na predmet nájmu bol v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce Dedina Mládeže vypracovaný a zverejnený zámer prenájmu majetku obce obchodnou verejnou súťažou zo dňa 01.07.2024 a nájomca splnil podmienky na jeho prenájom.

Čl. III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a to odo dňa 01.09.2024.

Čl. IV. Nájomné, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajíateľovi za nájom predmetu nájmu vo výške **1 881,88 EUR/rok** (slovom: jedentisícosemstoosemdesiatjeden EUR a osemdesiatosem centov). V nájomnom nie sú započítane náklady za energiu, vodu, odvozu odpadu a vykurovanie.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné štvrťročne vopred, a to vo výške 470,47 EUR (slovom: štyristosedemdesiat EUR a štyridsaťsedem eurocentov).
3. Nájomné je splatné v štyroch splátkach a to vždy najneskôr do 15 dní prísl. štvrťroka vo výške ¼ ročného nájmu, čo činí 470,47 EUR (slovom štyristosedemdesiat eur a štyridsaťsedem eurocentov). Nájomné uhradí nájomca bankovým prevodom na účet prenajíateľa to na základe ním vystavenej faktúry. Nájomné sa považuje za uhradené v deň, keď je v plnom rozsahu pripísané na bankový účet prenajíateľa.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, má prenajíateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený výšku nájomného zvyšovať každoročne o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný :
 - a) umožniť nájomcovi riadne užívanie predmetu nájmu, neobmedzovať ho v jeho právach a poskytovať nájomcovi potrebnú súčinnosť pri výkone svojich práv voči tretím osobám.
2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v článku II. ods. 3 tejto zmluvy,
 - b) akúkoľvek zmenu spočívajúcu najmä v zmene dohodnutého účelu užívania, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa,
 - c) umožniť prenajíateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly,
 - d) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré zistil počas užívania predmetu nájmu,

- e) nájomca zabezpečí potrebnú úpravu na predmete nájmu na vlastné náklady, a to tak že nevyhnutné náklady na nápravu budú kompenzované z nájomného,
 - f) vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu a opravy v predmete nájmu bez obmedzenia jednorázovo do výšky 150 EUR,
 - g) po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - h) bezodkladne odstrániť na vlastné náklady všetky škody vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu,
 - i) akúkoľvek rekonštrukciu, stavebnú úpravu alebo opravu inú ako uvedenú v ods. 2 písm. e) predmetu nájmu, vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ vopred písomne zaviazal s jednoznačným stanovením výšky nákladov, na ktorých úhradu sa prenajímateľ zaväzuje. Podkladom na úhradu nákladov je faktúra, ktorú je nájomca povinný vystaviť bezodkladne po ukončení odsúhlasenej rekonštrukcie, stavebnej úpravy alebo opravy predmetu nájmu a prenajímateľ je povinný na základe faktúry uhradiť náklady spojené s rekonštrukciou, stavebnou úpravou alebo opravou predmetu nájmu,
 - j) umožniť prenajímateľovi kontrolu odsúhlasenej rekonštrukcie, stavebnej úpravy alebo opravy predmetu nájmu vykonávanej nájomcom,
 - k) znášať v celom rozsahu prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu a to dodávka tepla, studenej, teplej vody a elektrickej energie,
 - l) dodržiavať právne predpisy na zaistenie BOZP, OPP a ostatné právne predpisy a zásady bezpečného správania sa na pracovisku,
 - m) dodržiavať zákaz fajčenia v predmete nájmu,
 - n) plniť ohlasovaciu povinnosť podľa zákona č. 124/2006 Z. z. v prípade vzniku pracovného úrazu, nebezpečnej udalosti a závažnej priemyselnej havárie – oznámi udalosť neodkladne aj prenajímateľovi s cieľom zabezpečiť objektívne vyšetrovanie,
 - o) počas prenájmu zabezpečovať plnenie povinností, upravených v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, v platnom znení a zásady protipožiarnej bezpečnosti v zmysle Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, v platnom znení,
 - p) vykonávať práce a činnosti tak, aby neohrozoval seba ani ostatné osoby na pracoviskách ani iných nájomcov.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI.

Ukončenie Nájomnej zmluvy

1. Zmluvne strany sa dohodli, že nájomný vzťah môže byť ukončený nasledovne:
 - a) dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Pri skončení nájmu, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty vypratáný a v stave v akom ho prevzal, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak.
4. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z ročného nájmu za každý aj začatý deň omeškania s vrátením predmetu nájmu.

Čl. VII.
Závěrečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré budú odsúhlasené a podpísané oboma zmluvnými stranami.
2. Táto Nájomná zmluva bola schválená Uznesením Obecného zastupiteľstva v Dedine Mládeže č. 23/2024 zo dňa.28.06.2024.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť podľa ustanovenia. § 47a ods. 1 Obč. zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva predstavuje slobodný a vážny prejav ich vôle je pre nich zrozumiteľná a určitá, zmluvu neuzavreli v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, pred jej podpísaním si ju prečítali a jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Dedine Mládeže, dňa 2024

V Dedine Mládeže, dňa..... 2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Obec Dedina Mládeže
JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová
starostka obce

.....
GANIMA s.r.o.
Ladislav Gajdošík
konateľ spoločnosti

Príloha: Uznesenie č. 23/2024 zo zasadnutia Obecného zastupiteľstva zo dňa 28.06.2024