

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2024/05

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

Prenajímateľ: Obec Zlaté Klasy
v zastúpení: Marekom Rigóm – starosta obce
930 39 Zlaté Klasy, Poštová č. 550
bankové spojenie: Prima banka a.s.
číslo účtu: SK 50 5600 0000 0038 0097 9011
IČO: 305839
DIČ: 2021169018

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca: Rigó Marian
Dátum nar.
Číslo OP:
Adresa: Horná 596/11 Zlaté Klasy

/ďalej len „nájomca“/

uzavreli túto zmluvu podľa uznesenia obecného zastupiteľstva č. PI-02/2024-IX. zo dňa
15.03.2024

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nebytového priestoru nachádzajúcej sa v Dome služieb v Zlatých Klasoch, na ul. Hlavná, súpisného č. 782/14, v katastrálnom území Rastice, na pozemku parc. č. 8/2 zapísaná na liste vlastníctva č. 832. Nebytový priestor je o výmere 15 m².
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor o celkovej výmere 15 m² a nájomca tento priestor do nájmu prijíma.
2. Nájomca bude mať na základe tejto nájomnej zmluvy právo užívať spoločné priestory a sociálne zariadenie.
3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytového priestoru riadne oboznámený, tieto si prevzal a boli mu zápisnične odovzdané, sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

4. Predmet nájmu uvedený v čl. I bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný za účelom prevádzkovania skladu.
5. Predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou, prípojkou plynu a je vykurovaný ústredným kúrením.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzaviera na dobu určitú od 1.7.2024 do 30.6.2029.
2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet po podpise tejto zmluvy začal užívať. Súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu.

III.

Výška nájomného a úhrada nákladov za správu, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomné za užívanie nebytového priestoru sa určí v zmysle uznesenia OZ č. Pl-02/2024-IX. zo dňa 15.03.2024 takto:
 - a. na obdobie od 01.07.2024 do 30.06.2029 vo výške 40 € mesačne za 15 m² (slovom: štyridsať eur) za vyššie uvedené obdobie, pričom cena nájmu nezahŕňa režijné náklady. Režijnými nákladmi sa rozumejú náklady na správu, za vodné, stočné, elektrickú energiu, odvoz odpadu, poistenie a údržbu priestorov.
 - b. na ďalšie obdobie, t.j. od 01.05.2025 prenajímateľ každoročne k 01.05. bežného roka cenu nájmu zvýši v miere inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, pričom cena nájmu nezahŕňa režijné náklady.
 - c. nájomné sa platí v pravidelných mesačných platbách vždy za mesiac vopred so splatnosťou do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
 - d. zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute za omeškania s platením vo výške 0,1% za každý deň omeškania z dlžnej sumy.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé údržbárske práce.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržba. Takisto je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikne v prenajatých nebytových priestoroch.
4. Stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade súhlasu s vykonaním úprav priestorov prenajímateľ uvedie, či a v akom rozsahu sa bude podieľať na vynaložených nákladoch na stavebné úpravy a akým spôsobom sa náklady započítajú do úhrady nájomného.
5. Nájomca má právo na náhradu nákladov na vykonanie opráv, ktoré mal vykonať prenajímateľ a ktoré nevykonával písomnému oznámeniu nájomcu.

6. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na vykonanie opráv potrebnú súčinnosť pri umožnení vstupu do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou činnosťou. Prenajímateľ poveruje nájomcu na uzavretie poisťnej zmluvy na poistenie predmetu nájmu. Náklady na poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou bude znášať nájomca, náklady na poistenie nehnuteľnosti za škody spôsobené živelnou udalosťou bude znášať prenajímateľ. Nájomca je povinný poslať prenajímateľovi kópie poisťných zmlúv bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
9. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z nájomnej zmluvy podľa tejto zmluvy, s tým, že zásielka sa považuje za doručenie do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre nájomcu aj pre prenajímateľa je adresa uvedená v tejto zmluve.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov.
11. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.
13. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi na vykonanie kontroly účelu a používania a na kontrolu užívaných zariadení.
14. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste na fasáde budovy pri jej vstupe.
15. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (ochranné mreže, prostriedky elektronickej ochrany) po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi.
16. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatých nebytových priestorov.
17. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniaskopnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájmu na vykonávanie bežnej údržby priestorov.
18. Nájomca je povinný v termíne splatnosti uhrádzať nájomné a režijné náklady spojené s užívaním nebytových priestorov.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b. výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
 - c. výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.

- d. odstúpením od zmluvy prenajímateľov z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.
2. Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a. jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného o viac ako dva mesiace s platením úhrady za nájomné a režijné náklady,
 - b. trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie druhá strana z iných v zmluve predpokladaných dôvodov.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy do 10 dní od písomného upozornenia, ak zistí, že nájomca
 - a. prenechal na užívanie nebytové priestory inej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - b. nájomca založí s inou osobou obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu a nebytové priestory vloží ako nepeňažný vklad.
4. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať nebytové priestory do 10 pracovných dní po ukončení nájmu prenajímateľovi. Zápisnica je dokladom o odovzdaní priestorov prenajímateľovi. Dňom odovzdania priestorov nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z prenajatých priestorov.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na prípadné obvyklé opotrebenie.
6. V prípade predčasného skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prebytok z vopred zaplateného nájmu do 10 dní od odovzdania priestorov. Zároveň v tejto lehote vykoná odpočet stavu plynu, elektriny, vody a ostatných médií pre konečné vyúčtovanie.

VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy sa vykonajú v písomnej forme.
2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
3. Spory z tejto zmluvy vyplývajúce sa zmluvné strany zaväzujú riešiť zmierom. V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu zmieru, vo veci rozhodne príslušný súd.
4. Zmluva nadobúda účinnosť a platnosť jej podpísaním zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.