

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzavretá podľa § 3 a nasl. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zákon č. 116/1990 Zb.“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Mojmirovce**
IČO: 00 308 269
Sídlo: Námestie Svätého Ladislava 931/7, 951 15 Mojmirovce, SR
Štatutárny orgán: Mgr. Martin Palka, starosta

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. pobočka Nitra
IBAN: SK83 5600 0000 0008 0085 3001

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: 9nine, s.r.o.
IČO: 46 992 219
Sídlo: Klasov 13, 951 53 Klasov
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Nitra, vl. č. 33575/N
Štatutárny orgán: Jozef Kobza

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je v 1/1 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Nitra, obec Mojmirovce, **kat. úz. Mojmirovce**, zapísanej na LV č. 1652 ako stavba – zámočnícka dielňa so súp. č. 1720, nachádzajúca sa na Hlavnej ulici č. 1720/14 v Mojmirovciach, ktorá stavba je postavená na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 38/4 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 252 m² (ďalej ako „stavba“).
- 1.2. V stavbe podľa bodu 1.1. tejto zmluvy sa okrem iného nachádza **nebytový priestor “B” o výmere 24,92 m²**, ktorého presné vymedzenie vo forme situačného nákresu tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej ako „Nebytový priestor“).
- 1.3. Nájomca má záujem odplatne užívať Nebytový priestor podľa bodu 1.2. tejto zmluvy ako skladové priestory. Vzhľadom na uvedené uzatvárajú prenajímateľ a nájomca túto zmluvu o nájme nebytového priestoru za nižšie uvedených podmienok.

Článok II.

Predmet nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je Nebytový priestor podľa bodu 1.2. tejto zmluvy (ďalej ako „predmet nájmu“).

Článok III.

Predmet zmluvy

- 3.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného odplatného užívania a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté podľa čl. V. tejto zmluvy a užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

Článok IV.

Doba nájmu a účel nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu počnúc od 01.04.2022 **na dobu neurčitú**.

- 4.2. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne pre skladové účely.

Článok V.

Nájomné

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na **ročnom nájomnom vo výške 30,- EUR/1m² (slovom tridsať eur za jeden meter štvorcový). Celkové ročné nájomné tak predstavuje sumu 747,60 EUR. Mesačné nájomné predstavuje sumu 62,30 EUR.**
- 5.2. Nájomné podľa bodu 5.1. tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť mesačne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to vždy najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa platí nájomné. Prvé nájomné za mesiac apríl 2022 je splatné najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 5.3. Nájomca môže po dohode s prenajímateľom a súhlase prenajímateľa platiť nájomné aj iným spôsobom ako je uvedený v predchádzajúcom bode tejto zmluvy (najmä zaplatením nájmu za polrok, rok a i.).
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v sume nájomného nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a náklady na bežnú údržbu, upratovanie a drobné opravy predmetu nájmu, ktoré sa zaväzuje vykonávať a uhrádzať nájomca.

Článok VI.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uhrádza v plnom rozsahu nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že službami spojenými s užívaním predmetu nájmu na účely tejto zmluvy sú dodávky vody a elektrickej energie do predmetu nájmu. Odvoz a likvidáciu prípadného komunálneho odpadu si zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje, že náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude uhrádzať vo forme preddavkov v lehote do 25. dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa preddavky uhrádzajú spoločne s nájomným, a to na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Vyúčtovanie preddavkov platieb bude realizované najmenej jedenkrát do roka po obdržaní vyúčtovacích faktúr.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, ako aj zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ však nezodpovedá za nemožnosť poskytovať služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak tieto budú zo strany poskytovateľa služby z objektívneho dôvodu pozastavené alebo prerušené a v tejto súvislosti nenesie voči nájomcovi zodpovednosť za žiadnu škodu, ktorá by jemu alebo tretím osobám mohla v tejto súvislosti vzniknúť.
- 7.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ môže jednostranne upravovať nájomné o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien v Slovenskej republike nameranú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny rok bezprostredne predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom sa výška nájomného upravuje. Základom pre výpočet úpravy nájomného je aktuálne nájomné, t. j. v prípade ďalších úprav nájomného sa vždy vychádza z posledného upravovaného nájomného.
- 7.3. Nájomca je povinný riadne užívať predmet nájmu a tiež riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať.
- 7.4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť (vrátane odpisu stavu podružných meračov). Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi všetky informácie týkajúce sa predmetu nájmu, najmä mu predložiť aktuálne revízne správy.
- 7.5. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň berie na vedomie, že údržbou na účely tejto zmluvy je aj upratovanie, čistenie a používanie zariadení predmetu nájmu, ktoré vykonáva na vlastné náklady nájomca. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať drobné opravy predmetu nájmu (výmena žiaroviek, ...).

- 7.6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikne prenajímateľovi.
- 7.7. Závady, ktoré sa vyskytnú po prevzatí predmetu nájmu nájomcom a budú zapríčinené nájomcom, je tento povinný odstrániť na vlastné náklady. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
- 7.8. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v okolí predmetu nájmu (ostatné priestory stavby, susediace nehnuteľnosti, vzdialené nehnuteľnosti, ...) vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom/nájomcom nerušný výkon ich práv.
- 7.9. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok patriaci nájomcovi nachádzajúci sa v predmete nájmu.
- 7.10. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu s náležitou starostlivosťou, hlavne o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- 7.11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že táto zmluva nemôže byť podkladom na preukázanie práva zriadiť v predmete nájmu sídlo alebo miesto podnikania nájomcu alebo akejkoľvek tretej osoby.
- 7.12. Nájomca nie je oprávnený vykonať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady, najmä nie je oprávnený prerábať, rekonštruovať, dostavovať, búrať alebo akýmkoľvek iným spôsobom vykonávať úpravy predmetu nájmu a jeho príslušenstva. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva nie je použiteľná na preukázanie práva k pozemkom alebo stavbám v územnom alebo stavebnom konaní.
- 7.13. Nájomca nesmie užívať predmet nájmu na iný účel, než je účel uvedený v tejto zmluve.
- 7.14. Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.15. Prenajímateľ má právo vstupu do predmetu nájmu len v prítomnosti nájomcu a s jeho súhlasom, resp. v prítomnosti jeho zamestnancov. V prípade havarijného stavu a v prípade stavu núdze, ak nebude nájomca zastihnuteľný, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe do predmetu nájmu z dôvodu havarijného stavu a stavu núdze bezodkladne informovať nájomcu.
- 7.16. Nájomca plne zodpovedá za škody na predmete nájmu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí sa v predmete nájmu s jeho súhlasom zdržiavajú.
- 7.17. Nájomca sa zaväzuje, že bude v predmete nájmu udržiavať primeranú čistotu a bude zodpovedať za konanie a správanie sa osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Po uplynutí doby nájmu odovzdá vypratáný predmet nájmu v čistom stave. V prípade, ak nájomca predmet nájmu neodovzdá vypratáný a v čistom stave, nechá ho prenajímateľ vypratať a vyčistiť na náklady nájomcu, resp. svoje vlastné náklady, ktoré je oprávnený si zaúčtovať s kauciou zloženou nájomcom.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 8.1. Zmluva o nájme zaniká:
 - 8.1.1. zánikom predmetu nájmu;
 - 8.1.2. zánikom nájomcu bez právneho nástupcu;
 - 8.1.3. písomnou dohodou zmluvných strán;
 - 8.1.4. výpoveďou alebo
 - 8.1.5. odstúpením.
- 8.2. Zmluvu možno vypovedať v súlade so Zákonom č. 116/1990 Zb. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpovednú dobu je možné skrátiť alebo predĺžiť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 8.3. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať aj v prípade, ak bude Nebytový priestor potrebovať na vlastné investičné zámery. Výpovedná doba je v takomto prípade 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel zmluvy.

- 8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- 8.5.1. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe v rozpore s touto zmluvou;
 - 8.5.2. nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - 8.5.3. nájomca neumožní kontrolu predmetu nájmu zo strany prenajímateľa;
 - 8.5.4. nájomca nezaplatí nájomné, zálohu alebo náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ani do 1 mesiaca po lehote ich splatnosti;
 - 8.5.5. nájomca realizoval akékoľvek opravy, úpravy, zmeny, údržbu alebo technické zhodnotenie predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou alebo
 - 8.5.6. nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet nájmu alebo jeho časť alebo trpí užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti zo strany tretích osôb takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody.
- 8.6. Účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 8.7. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nájomca je povinný akékoľvek zmeny predmetu nájmu po skončení nájmu na vlastné náklady odstrániť, ibaže by na tom prenajímateľ výslovne netrval, a to bez ohľadu na to, či boli tieto zmeny vykonané s alebo bez súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca zmeny predmetu nájmu neodstráni v lehote 30 dní po skončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený tieto odstrániť na náklady nájomcu sám alebo prostredníctvom tretích osôb.

Článok IX.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť uplynutím dňa, v ktorom je táto zverejnená v súlade s § 5a ods. 1 Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
- 9.2. Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výhradne formou dodatku k zmluve, ktorý má písomnú formu a je podpísaný oboma zmluvnými stranami. Dodatok k zmluve nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v súlade s § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
- 9.3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj vzťahy z nich vyplývajúce, bližšie neupravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 9.4. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch majúcich povahu originálu, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
- 9.5. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejav ich vôle je zrozumiteľný a určitý, ich spôsobilosť na právne úkony nie je obmedzená, a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto potvrdzujú svojimi podpismi.

V Mojmírovciach dňa 30.03.2022

Prenajímateľ:



Mojmírovce
gr. Martin Palka, starosta

V Mojmírovciach dňa 30.03.2022

Nájomca:

9nine, s.r.o.
za: Jozef Kobza, konateľ

Priloha 1

