

ZMLUVA č. 4/2022

o prenájme nebytových priestorov a za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

uzavretá

podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Čl. 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Prašice
Sídlo: ul.1.mája 142/142
956 22 Prašice (ďalej len „prenajímateľ“)

Zastúpený: Erika Nemešová – starostka obce
IČO: 00310964
DIČ: 2021315538
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. pobočka Topoľčany
IBAN: SK02 5600 0000 0008 8666 9001

Nájomca: Michaela Bartová
Sídlo: 1.mája 195/193
956 22 Prašice (ďalej len „nájomca“)

IČO: 54 685 265
DIČ: 1082659886

Čl. 2 Predmet a účel nájmu

1/ Predmetom nájmu je nebytový priestor v budove Centrum služieb v Prašiciach, kde je umiestnená prevádzková jednotka.
Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej v k. ú. Prašice zapísanej na LV č. 1526 ako parcela č.198/5, zastavané plochy – budova CENTRUM SLUŽIEB ul. 1.mája č. 142/142 a je oprávnený prenechať nebytové priestory nájomcovi.

a/ Pozemky:

- časť parc. č. 198/5 budova na ul.1.mája č.142/142, na ktorej sa prenajímajú nebytové priestory.

b/ Budova – nebytové priestory:

Predajňa I.	4,80 x 4,60 m	22,08 m ²
-------------	---------------	----------------------

Predajňa II.	4,80 x 4,20 m	20,16 m ²
Chodba	2,30 x 1,20 m	2,76 m ²
Sklad materiálu	2,30 x 3,00 m 1,90 x 1,45 m	9,65 m ²
Šatňa	2,50 x 3,25 m 1,90 x 1,10 m	10,21 m ²
WC	2,00 x 0,80 m	1,60 m ²
Výmera spolu:		66,46 m²

c/ Hmotný majetok

Predmetom nájmu je hmotný majetok nachádzajúci sa v nebytových priestoroch uvedených v čl. 2 v bode b/. Zoznam hmotného majetku je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí hmotného majetku, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.

- 2/ Nebytové priestory sa dávajú do nájmu za účelom prevádzkovania **Maloobchodnej predajne s papiernictvom a školskými potrebami.**

Čl. 3

Doba nájmu

Nebytové priestory sa prenajímajú na **dobu neurčitú od 1.8.2022.**

Čl. 4

Výška ročného nájomného

- 1/ Výška ročného nájomného nebytových priestorov spojená s užívaním predmetu nájmu sa stanovuje na základe ponuky a vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže Obce Prašice a bola schválená Obecným zastupiteľstvom Obce Prašice uznesením č. 404/2022 dňa 30.6.2022.

Nájomca si v ponuke na prenájom nebytových priestorov určil ročný nájom vo výške **996,90 €, základná sadzba ročného nájmu je 15,00 € za m².**

Ročný nájom spĺňa stanovenú výšku podľa platného **Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2016 pre stanovenie výšky nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Prašice /§ 2 ods. 3 - 15,- € za m²/.**

- 2/ **Ročné nájomné** sa stanovuje vo výške **996,90 Eur,**
slovom: deväťstodeväťdesiatšesť eur deväťdesiat centov.

Čl. 5

Platobné podmienky

- 1/ Nájomca je povinný zaplatiť alikvotnú čiastku nájomného **na rok 2022 za obdobie od 1.8. do 31.12. vo výške 415,40 €** bankovým prevodom na účet prenajímateľa, uvedený v ods. 3/ na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- 2/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný **od roku 2023** vykonávať úhradu **ročného nájomného vo výške 996,90 €** na základe vystavenej faktúry prenajímateľom v mesiaci január.
- 3/ Úhrada nájomného a ostatných platieb za energie sa vykonáva **iba bankovým**

prevodom na účet prenajímateľa - Prima banka Slovensko, pobočka Topoľčany,
č. IBAN: SK02 5600 0000 0008 8666 9001.

- 4/ Za nedodržanie termínu splatnosti nájomného môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžného nájomného za každý kalendárny deň omeškania.
- 5/ Pokiaľ nájomca nedodrží ustanovenia uvádzané v čl. 5 bod 1/ a 2/ prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od zmluvy.

Čl. 6

Úhrada energií a služby súvisiace s prenájmom

- 1/ Úhrada za spotrebu plynu, pitnej vody a stočné sa bude vykonávať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
- 2/ Nájomca uhradí z vypočítaných nákladov obce, na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľov za plyn a vodu, percentuálny poplatok **za plyn (kúrenie) 4%, pitnú vodu 5% a stočné 5%.**
- 3/ Priestory predajne sú napojené na spoločný elektromer s obchodom Mixík. Obchod Mixík a skladové priestory majú samostatné meranie spotreby podružným elektromerom. Nájomca obchodu Peter Herda má uzatvorenú zmluvu na odber elektrickej energie s dodávateľom služieb elektrickej energie. **Spotrebu elektrickej energie** bude fakturovať Peter Herda na základe vyúčtovacej faktúry. Spotreba sa vypočíta ako rozdiel hlavného elektromeru a spotreby podružného elektromeru. Stále poplatky (tarifné, distribučné, spotrebná daň) sa rozdelia na polovicu medzi oboch nájomcov.
- 4/ Za nedodržanie termínu splatnosti uvedenej na faktúre vystavenej prenajímateľom za energie, môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania za každý oneskorený kalendárny deň vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy.
- 5/ Nájomca je povinný uhradiť každý rok **miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu** na základe vystaveného rozhodnutia Obcou Prašice, podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia.
- 6/ Pokiaľ nájomca nedodrží ustanovenia uvádzané v čl. 6 v bode 2/ a 5/, prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od zmluvy.

Čl. 7

Inflačná doložka

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného o infláciu oficiálne zverejnenú Slovenským štatistickým úradom, a to za nasledovných podmienok:
 - a/ Výška inflácie za kalendárny rok sa zistí z údajov publikovaných SŠÚ.
 - b/ O takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájomného zvýši výška ročného nájomného, uvedená v čl. 4 tejto zmluvy. Pri druhom a ďalšom výpočte nájomného sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platné v bezprostredne predchádzajúcom období.

- c/ Takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1.1. bežného roka.
 - d/ Vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia zaokrúhli prenajímateľ na celé eurá smerom dolu. Nájomca je oprávnený skontrolovať výpočet uskutočnený prenajímateľom a na prípadné nepresnosti vo výpočte upozorniť.
- 2/ Prenajímateľ v termíne do 30.4. príslušného roku oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného doručením faktúry, vystavenej na rozdiel zaplateného nájomného na príslušný rok a zvýšeným nájomným o mieru inflácie.

Zvýšené nájomné je splatné podľa vystavenej faktúry a nájomca je povinný doplatiť nájomné na účet prenajímateľa.

Čl. 8

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti prenajímateľa:

- 1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a bežné užívanie.
- 2/ Hnuteľný a nehnuteľný majetok, ktorý je vo vlastníctve obce, poisťuje prenajímateľ.

Práva a povinnosti nájomcu:

- 3/ Nájomca je povinný využívať prenajaté priestory iba na účel dohodnutý v tejto zmluve, podľa čl. 2 bod 2/.
- 4/ Prenajaté nebytové priestory, ako aj hnuteľné veci, nemôže dať nájomca do prenájmu ani ich premiestňovať mimo prevádzkovú jednotku.
- 5/ Stavebné úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 6/ Nájomca zodpovedá za vytvorenie podmienok na ochranu zdravia a života osôb, ktoré využívajú jeho služby v prenajatých nebytových priestoroch.
- 7/ Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom priestorov.
- 8/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory so starostlivosťou hospodára a chrániť ich pred poškodením. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať **Štatút obce Prašice**.
- 9/ V prípade, že vinou nájomcu je spôsobená škoda - poistná udalosť, vzniknutý finančný rozdiel po zaplatení poisťovňou znáša nájomca, ktorý je povinný tento rozdiel uhradiť prenajímateľovi.

- 10/ Nájomca sa zaväzuje svojou činnosťou nerušiť výkon práv ostatných nájomcov v uvedenej budove, ako aj výkon práv prenajímateľa.
- 11/ **Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou** prevádzkových miestností **do výšky 1 700,- €** si vykonáva nájomca na vlastné náklady bez nároku zníženia nájmu. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumie napr.: upratovanie prenajatých a spoločných priestorov, maľovanie, oprava podlahy, oprava WC a batérií, výmena batérií, prietokových ohrievačov a i.
- 12/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 1 700,- €) a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Všetky väčšie opravy, ktoré presiahnu výšku 1 700,- € sa môžu vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 13/ Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný vykonať fyzickú inventúru prenajatého majetku spolu s prenajímateľom.

Čl. 9 Skončenie nájmu

- 1/ Nájom môže skončiť: **a/ písomnou dohodou zmluvných strán**
b/ písomnou výpoveďou
- 2/ **Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3/ Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku prenajatého priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
- 4/ Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní nájomného priestoru sa spíše protokol.

Čl. 10 Záverečné ustanovenia

- 1/ Zmluva nadobúda **platnosť** dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom uvedeným na zmluve – začiatok nájomného vzťahu. Nájomná zmluva bude zverejnená v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.
- 2/ Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy formou písomných dodatkov, ktoré musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
- 3/ Právne vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- 4/ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, ktoré majú platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane jeden rovnopis.
- 5/ Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, zmluva je zrozumiteľná, nie je uzatvorená v tiesni, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Prašiciach dňa 29.7.2022

Nájomca: Michaela Bartová

Prenajímateľ: Obec Prašice
zastúpený
Erika Nemešová, starostka obce