

Z m l u v a

o prenájme nebytových priestorov č. 3/2022

Zmluvné strany a to:

PRENAJÍMATEĽ:	OBEC MAKOV	Makov č.60, 023 56 Makov
	zastúpená:	Martinom Pavlíkom, starostom obce
	IČO:	00314129
	DIČ:	2020553128
	IČ DPH:	nie je platca DPH
	Bankové spojenie:	SLSP a. s., filiálka Turzovka
	číslo účtu (IBAN):	SK27 0900 0000 0003 1185 5487
		a
NÁJOMCA:	Obchodné meno:	Granos, s. r. o.
	zastúpená:	Ing. Marta Rančáková a Vojtech Štofko
	so sídlom:	Makov č. 59, 023 56 Makov
	IČO:	54 418 755
	DIČ:	2121666052
	IČ DPH:	SK2121 666052
	Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
	číslo účtu (IBAN):	SK34 7500 0000 0040 3015 4949

u z a t v á r a j ú

s účinnosťou od 19.09.2022 túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a VZN Obce Makov č. 5/2021 2021 o nájme nebytových priestorov a inventárneho majetku vo vlastníctve Obce Makov.

Článok 1

Vyhlásenie zmluvných strán

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove Domu kultúry v Makove č. 59, zapísanej na LV č. 1070. Budova je postavená na pozemku CKN 207/2- zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 263 m².
Prenajímateľ je v zmysle § 1 zákona SNR č.369/1990 o obecnom zriadení právnická osoba, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom.
2. Nájomca je právnická osoba – podnikateľský subjekt, ktorý je zapísaný v Obchodnom registri v Žiline dňa 22.2.2022, vložka číslo: 79157/L, oddiel: Sro . Konateľmi spoločnosti sú Ing. Marta Rančáková a p. Vojtech Štofko.
3. Tento prenájom bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Makove dňa 27.04.2022 uznesením č. 328/2022.

Článok 2

Predmet a účel prenájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do užívania nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne budovy Domu kultúry v Makove č. 59:
 - Chodba o výmere 19,99 m²
 - Šatňa o výmere 3,26 m²
 - Šatňa o výmere 2,89 m²
 - Sprcha o výmere 0,87 m²
 - Sprcha o výmere 1,55 m²
 - Umyváreň o výmere 3,86 m²

- Umyváreň o výmere 2,34 m²
 - WC o výmere 0,91 m²
 - WC o výmere 1,15 m²
 - Hala o výmere 104,42 m²
 - Chodba o výmere 14,55 m²
 - Sklad o výmere 18,32 m²
 - Sklad o výmere 13,79 m²
 - Sklad o výmere 19,03 m²
 - Chodba o výmere 21,96 m²
 - Sklad o výmere 21,11 m²
 - Sklad o výmere 11,15 m²
 - Sklad o výmere 6,41 m²
- Celkom prenajaté 267,56 m²

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi vyššie uvedené priestory za účelom prevádzkovania pekárenskej výroby.

Článok 3

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počínajúc dňom 19.09.2022.
2. Nájom dojednaný touto zmluvou je možné skončiť:
 - a/ dohodou
 - b/ výpoveďou, za podmienok uvedených v bodoch 3. a 4. tohto článku, pričom výpovedná lehota je dohodnutá na šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ má právo písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a. nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj, alebo poriadok
 - b. nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomné alebo úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené nájomom
 - c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
 - d. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a. Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie
 - b. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z §5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať uvedené priestory nájomcovi na dojednané užívanie a umožniť ich nerušené užívanie,
- poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním predmetných priestorov a to:
 - dodávku vody, vrátane riadneho zaistenia a údržby vodovodnej a kanalizačnej siete
 - dodávku elektrickej energie, vrátane revízií elektrických rozvodov
 - odvoz komunálneho odpadu a separovaného zberu
- prenajímateľ zabezpečí rekonštrukciu priestorov sociálnych zariadení (WC, sprchy) v prenajatých priestoroch do 2 rokov (24 mesiacov) od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy

2. Nájomca je povinný:

- užívať predmetné priestory iba na dojednané účely,
- uhrádzať nájomné a cenu za poskytované služby v dojednaných termínoch na bankový účet prenajímateľa,
- zabezpečiť na svoje náklady opravy a údržbu spojenú s užívaním nebytových priestorov
- opravy väčšieho rozsahu budú vykonávané iba s písomným súhlasom prenajímateľa
- bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, pokiaľ nejde o bežnú udržiavaciu prácu alebo opravu a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením týchto povinností
- zabezpečiť adaptáciu priestorov pre účely prenájmu na svoje náklady, vrátane nevyhnutných úprav rozvodov vody, odpadov a rozvodov elektrickej siete v prenajatých priestoroch
- vykonávať pravidelné kontroly a revízie zariadení tvoriacich súčasť nebytových priestorov
- nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenechať nebytový priestor do prenájmu iným osobám alebo vykonávať stavebné úpravy, na ktoré je potrebné stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebných úprav, vzhľadom k dohodnutému účelu užívania je nájomca oprávnený uzamykať prenajatý priestor a vykonať potrebné ochranné opatrenia na zaistenie bezpečnosti týchto priestorov
- odpad z prevádzky bude nájomca odkladať do príslušných zberových nádob za budovou Domu kultúry Makov č. 59, plasty, sklo, kovy. Nájomca bude obci platiť poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálnych a drobných stavebných odpadov v zmysle príslušných VZN
- po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskoršie v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, prenajímateľ je oprávnený dať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval
- prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklad na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytových priestorov zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie nebytových priestorov do pôvodného stavu
- nájomca berie na vedomie skutočnosť, že prenajaté priestory v prípade vyhlásenia mimoriadnej situácie nezavinenej prenajímateľom, kedy môže dôjsť k ohrozeniu života a zdravia občanov, budú prenajaté priestory na nevyhnutný čas slúžiť ako kryt civilnej ochrany. Počas tohto času nebude prenajímateľom účtovaný nájom ani služby spojené s nájmom.

Článok 5

Nájomné a úhrada za poskytované služby

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov uvedených v čl. 2 je stanovené na základe VZN obce Makov č. 5/2021 2021 o nájme nebytových priestorov a inventárneho majetku vo vlastníctve Obce Makov nasledovne:
 - celková výmera prenajatých priestorov: 267,56 m² á 40,- €/m² /rok = 10 702,40 €

Celkové nájomné za nájom nebytových priestorov predstavuje ročne **10702,40 €**, čo predstavuje mesačne **891,87 €**.

1.1 Výška nájmu za mesiac **september 2022 je 356,75 €** (stanovená nasledovne 891,87€/30 dní= 29,729 €* 12 dní = 356,75 €)
2. Dohodnuté nájomné bude vždy k 1. januáru aktualizované a upravené podľa príslušnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok po jej zverejnení. Príslušná čiastka inflačného navýšenia nájomného bude uvedená vo faktúre, ktorá bude nájomcovi vystavená do 01. 03. príslušného roka a v nasledujúcom roku bude zahrnutá v splátkovom kalendári.
3. Prenajímateľ sa ďalej zaväzuje poskytovať za úhradu služby spojené s užívaním nebytových priestorov nasledovne:
 - dodávku elektrickej energie, pokiaľ nie je riešená priamo s dodávateľom elektrickej energie (samostatný elektromer),

- dodávku vody a odvod odpadovej vody verejnou kanalizáciou
- odvoz TKO a separovaného zberu

4. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
 - a) **nájom** za prenájom nebytových priestorov za podmienok uvedených v čl. 5. tejto zmluvy.
 - b) **služby** spojené s užívaním nebytového priestoru formou zálohovej platby v zmysle ročného evidenčného listu pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby poskytované s nájomom.

a to všetko najneskôr **do 20-teho dňa v kalendárnom mesiaci** v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy (za uskutočnenú platbu sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa), resp. v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

5. Spôsob rozúčtovania služieb spojených s užívaním priestoru upravuje evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia a služby, ktorý nájomca obdrží každoročne najneskôr do 31. 12..
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na plnenie a služby poskytované s užívaním nebytových priestorov v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Preddavky na úhradu za plnenia a služby poskytované s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.3. za predchádzajúci kalendárny rok.
8. **Nedoplatky** spojené s ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s nájomom **uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania**, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje zmluvu.
9. **Odvoz TKO a separovaného zberu**
Odvoz TKO a separovaného zberu bude nájomca platiť priamo na základe platobného výmeru.

Článok 6 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklad na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie nebytových priestorov zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie nebytových priestorov do pôvodného stavu.
2. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať predmet nájmu v súlade s všeobecne záväznými predpismi v oblasti ochrany pred požiarmi, bezpečnosti práce a technických zariadení a životného prostredia.
3. Právne vzťahy týkajúce sa tejto zmluvy sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené len vo forme písomných dodatkov, ktoré budú priebežne číslované.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva sa vypracováva v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca.
7. Ak prenajímateľ nevráti preplatok nájomcovi v termíne do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, je povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V Makove 19.9.2022

Prenajímateľ

Nájomca