

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Správa majetku Sered', s.r.o.

Sídlo: Nám. republiky, 1176/10, 926 01 Sered'

Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 28462/T

Štatutárny orgán: Ing. Karol Andrášik, konateľ

IČO: 46439773

DIČ: 282000 6002

IČ DPH: SK 282000 6002

IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

NOREA, s.r.o.

Sídlo: M. R. Štefánika 2997, Sered' 926 01

Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: sro, vložka číslo: 21974/T

Štatutárny orgán: Mgr. Katarína Halabrinová, konateľka

IČO: 44 178 000

DIČ: 2022615375

IČ DPH: SK2022615375

IBAN: SK71 1111 0000 0010 3181 8002

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú po vzájomnej dohode túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytových priestorov – **o výmere 33,30 m²** nachádzajúcich sa na prízemí v budove so súp. č. 2997 postavenom na parcele registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape č. 3055 v k.ú. Sered'; budova je vedená Okresným úradom Galanta- katastrálny odbor na LV č. 586 (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá.

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Nájomca: NOREA, s.r.o.

Článok II. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený prenajaté priestory užívať ako kancelárske priestory na účely výkonu svojej podnikateľskej činnosti – realitná kancelária.

Článok III. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je doba určitá, a to od dňa účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2027, s možnosťou opcie, t.j. predĺženia do 31.12.2032. Pokiaľ nájomca neoznámí prenajímateľovi písomne svoj úmysel dobu nájmu nepredlžovať najneskôr 6 mesiacov pred vypršaním doby nájmu, doba nájmu sa automaticky predlžuje o opciu v trvaní 5 rokov, t.j. do 31.12.2032.

Článok IV. Spôsob skončenia nájmu

1. Nájomný vzťah môže byť skončený:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb.
Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. V prípade, že nebude nájomné a zálohy za energie a poplatku za komunálny odpad zaplatené vo výške a v určenom termíne, nájomný vzťah skončí posledným dňom mesiaca, v ktorom je splatná faktúra za nájomné, zálohy za energie a poplatku za komunálny odpad za uvedený mesiac a ktorú nájomca do dňa jej splatnosti v uvedenom mesiaci neuhradil, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok V. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a záloh za energie a poplatku za komunálny odpad

1. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - mesačné nájomné za nebytové priestory o výmere **33,30 m²** je **222,00 € bez DPH**, t.j. 80,- € bez DPH /m²/rok,
 - mesačné zálohové platby:
 - a) za energie (plyn, vodné, stočné, elektrická energia) sú vo výške **79,50 € bez DPH**,
 - b) poplatok za komunálny odpad mestu Sereď je vo výške **2,61 € bez DPH**.

Základ DPH 0 % komunálny odpad	2,61 €
Základ DPH 20% nájomné:	222,00 €

Základ DPH 20% energie:	79,50 €
DPH:	60,30 €

Spolu: **364,41 €**

Celkové mesačné nájomné vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad: 364,41 € s DPH, slovom tristošesťdesiatštyri euro a štyridsaťjeden centov.

- Nájomné vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad je nájomca povinný platiť v mesačných splátkach na základe vystavenej faktúry splatnej vždy do 15 dní od jej vystavenia na účet prenajímateľa **IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572**.
- Zálohy za energie a poplatku za komunálny odpad budú spravidla 1x ročne zúčtované na základe zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií a rozhodnutia mesta Sereď o vyrubení miestneho poplatku za komunálny odpad.
- V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad bude prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- Prenajímateľ primerane zvýši zálohové platby za energie, ak sa ceny energetických vstupov zvýšia odo dňa posledného určenia výšky platby min. o 5 %.
- Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ročné nájomné platné k 31.12.bežného roka sa každoročne automaticky zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR, a to od 01.01. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k tejto zmluve. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení oznámenia.
- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný spolu s nájomným vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad za mesiac január 2023 uhradiť prenajímateľovi finančnú odplatu za užívanie predmetu nájmu bez právneho titulu od 1.1.2023 do účinnosti tejto zmluvy vo výške alikvótného mesačného nájomného vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad dohodnutého v odseku 1 tohto článku tejto zmluvy.

VI. Podmienky nájmu

- Nájomca je povinný predmet nájmu užívať tak, aby nezhoršoval jeho technický a funkčný stav, pričom je povinný správať sa podľa podmienok prenajímateľa.
- Stavebné úpravy na predmete nájmu môže vykonať nájomca iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Schválené stavebné úpravy nájomca vykoná na vlastné náklady.
- Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu prenechať do užívania tretím osobám.
- Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
- Nájomca je povinný po skončení platnosti zmluvy uviesť na vlastné náklady predmet nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a povoleným stavebným úpravám. V prípade stavebných úprav, ktoré vykonal nájomca so súhlasom

- prenajímateľa podľa ods. 2 tohto článku zmluvy, sa toto ustanovenie neaplikuje, t.j. nájomca nie je povinný odstrániť stavebné úpravy schválené prenajímateľom.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na vlastné náklady a je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a prípadných iných nevyhnutných opráv. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť opravy do 30 dní po doručení písomnej alebo ústnej požiadavky, ak tomu nebránia vážne dôvody (napr. technické a pod.).
 7. Bežnú údržbu, úpravy a opravy majetku užívaného nájomcom hradí nájomca. Za bežnú opravu sa považuje oprava, ktorej výška neprekročí sumu vo výške 33,- € bez DPH jednotlivo.
 8. Údržbu, opravy spoločných priestorov, údržbu elektroinštalácie zabezpečuje prenajímateľ.
 9. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov a údržbu chodníka pred budovou.
 10. Technické opatrenia na úseku BOZP a PO na predmete nájmu v plnej miere zabezpečuje nájomca, ktorý tiež zabezpečuje prijatie organizačných opatrení na úseku BOZP a PO.
 11. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi škody, ktoré na predmete nájmu a spoločných priestoroch spôsobil, resp. bol ich svedkom.
 12. Ak nájomca spôsobil škodu porušením záväzku alebo inej právnej povinnosti, je povinný vzniknutú škodu prenajímateľovi prípadne inému nájomcovi nahradiť.
 13. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu v stave spôsobilom obvyklému užívaniu za náhradu nájomcovi, aby ho dočasne užíval v zmysle tejto zmluvy.
 14. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nájomcovi v pokojnom užívaní predmetu nájmu, okrem prípadov keď prenajímateľ oznámi nájomcovi prípadné obmedzenia.
 15. Prenajímateľ je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu, ktorej predmetom bude poistenie budovy, v ktorom sa nachádza predmet nájmu. Poistenie hnutelného majetku nachádzajúcom sa v predmete nájmu vykoná na vlastné náklady nájomca.
 16. Nájomca má právo na pomernú zľavu z nájomného, ak nemôže užívať predmet nájmu poprípade jeho časť alebo ho môže užívať iba v obmedzenej miere bez svojho vlastného zavinenia.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva podlieha zverejneniu v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať druhej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode zmluvy, pokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená druhej zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.

3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a príslušnými právnymi predpismi.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

V Seredi

V Seredi

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Správa majetku Sered', s.r.o.
Ing. Karol Andrášik, konateľ

.....
NOREA, s.r.o.
Mgr. Katarína Halabrinová,
konateľka