



MESTO T L M A Č E
Nám. odborárov č.10 , 935 21 Tlmače

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov Dom služieb
č. 7/2023-DS

uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov medzi účastníkmi :

A) Prenajíateľ :

Mesto Tlmače, so sídlom Námestie odborárov č.10, 935 21 Tlmače, IČO : 00 307 581
zastúpený Miroslavom Kupčim, primátorom mesta
bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN:

(v ďalšom texte zmluvy ako prenájomca)

B) Nájomca:

Názov spoločnosti	GFA Investment s.r.o.
Adresa:	Malé námestie 2, 901 01 Malacky
IČO:	454 422 15
DIČ:	SK2023052427
IČ DPH:	SK2023052427
Zastúpený:	Peter Mikula, konateľ
Kontaktná osoba:	Peter Púchovský
Kontakt:	0905 265 655, eli@gfa.sk

(v ďalšom texte zmluvy ako nájomca)

1. Predmet nájomnej zmluvy

- 1.1. Predmetom nájmu je časť nebytového priestoru o výmere 18,12 m² v objekte Domu služieb, nachádzajúca sa na Námestí odborárov 12 v Tlmačoch.
- 1.2. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.
- 1.3. Nájomca prehlasuje, že prenajímané priestory sú spôsobilé na užívanie dohodnuté v tejto zmluve.

2. Účel nájmu

Účelom prenájmu je využívanie prenajímaných nebytových priestorov na zriadenie dočasného skladu elektroinštalačného materiálu.

3. Doba nájmu

Táto nájomná zmluva sa uzatvára od 1.5.2023 na neurčito.

4. Výška, splatnosť nájomného a úhrad za služby, spôsob ich platby

- 4.1. Výška nájmu za nebytový priestor je stanovená dohodou strán na 27,41 eur /mesiac

- 4.2. Výška úhrady za poskytnuté služby spojené s nájmom nebytových priestorov je stanovená na sumu 27,59 eur/mesiac. Konečná platba za dodávku služieb bude zo strany prenajímateľa fakturovaná do 30.6. nasledujúceho roka.
- 4.3. Nájomné za nebytové priestory vo výške 27,41 eur mesačne, a úhrady za služby spojené s nájmom vo výške 27,59 eur mesačne (**spolu 55,00 eur mesačne**) sa Nájomca zaväzuje uhrádzať na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy do 10. dňa v aktuálnom mesiaci, bez vystavenia faktúry zo strany prenajímateľa.
- 4.4. Ako variabilný symbol pri platbe Nájomca uvedie: 72023
- 4.5. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.
- 4.6. Nezaplatenie nájomného a úhrad za poskytované služby v dohodnutej lehote a prípadné nedoplatky podľa tejto zmluvy sa klasifikujú ako hrubé porušenie povinností nájomcu.
- 4.7. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.
- 4.8. Základné nájomné podľa bodu 1/ tohto článku na bežný rok sa zvyšuje o infláciu za minulý rok podľa hodnoty Harmonizovaného Indexu Spotrebiteľských Cien platného pre územie Eurozóny (HICP – all items – annual average inflation rate), ktorý zverejňuje Eurostat, alebo podľa hodnoty iného údajá o rovnakej informácii zverejneného príslušným úradom Európskych spoločenských (ďalej len „Index“). Základné nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny Indexu nezníži pod čiastku základného nájomného plateného v minulom kalendárnom roku. Základné nájomné sa zvyšuje o Index od prvého dňa obdobia nasledujúceho po období, za ktoré bol vyhlásený Index. Rozdiel medzi zvýšením a základným nájomným fakturovaným vo výške bez zvýšenia o Index do oznámenia zvýšenia základného nájomného o Index nájomcovi, uhradí nájomca na základe faktúry do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Po oznámení zvýšenia základného nájomného o index je nájomca povinný platiť základné nájomné v zvýšenej výške.
- 4.9. Konečná platba za dodávku služieb bude zo strany prenajímateľa fakturovaná do 30.6. nasledujúceho roka.

5. Technický stav nehnuteľnosti

- 5.1. Nájomca sa so stavom prenajímaných nebytových priestorov riadne oboznámil a dňom 1.5.2023 ich preberá v stave spôsobilom na riadne užívanie do nájmu.
- 5.2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmetné nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie spolu s kľúčom od vstupných dverí.
- 5.3. Nájomca na svoje náklady zabezpečil priestor tak, aby bol chránený proti vlámaniu a krádeži.
- 5.4. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že prenajímané nebytové priestory netrpia žiadnymi faktickými vadami.

6. Podmienky nájmu

- 6.1. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok užívateľa, ktoré sú záväzné v prevádzke a s ktorými bol Nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy oboznámený.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je Nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
- 6.3. Nájomca bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, neprispôbeným správaním sa, prípadne iným nedbanlivým prístupom, ktorým by prenajímateľovi spôsobil škodu na prenajatom majetku. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup do prenajatých priestorov.
- 6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

- 6.5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy na prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa prenajať priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy tretím osobám.
- 6.7. Nájomca umožní Prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
- 6.8. Nájomca je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady priestory, ktoré sú predmetom nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a to v prípade pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájomnej zmluvy odovzdať priestory a technickú časť v takom stave v akom ich prebral od Prenajímateľa.
- 6.9. Nájomca sa zaväzuje, že v nebytovom priestore bude vykonávať len také činnosti, ktoré nebudú mať škodlivý vplyv na širšie životné prostredie.
- 6.10. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu za náhradu Nájomcovi, aby ho dočasne užíval v zmysle tejto zmluvy.
- 6.11. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom obvyklému užívaniu.
- 6.12. Ak bude chcieť Nájomca uskutočniť úpravy predmetu nájmu, pričom pôjde o úpravy, ktorými Nájomca prispôsobí a upraví predmet nájmu vlastným podmienkam užívania, musí mať k tomu písomný súhlas Prenajímateľa.
- 6.13. Finančné náklady spojené s takýmito úpravami bude hradiť v plnom rozsahu Nájomca

7. Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom nebytových priestorov zanikne :
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ku dňu uvedenému v tejto dohode;
 - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpoveď musí byť doručená druhej strane do vlastných rúk. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Pre doručenie výpovede platia primerane ustanovenia bodu 2/ tohto článku.
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného;
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených v článku VI. bod 7/ a bod 8/ tejto zmluvy;
 - odstúpením nájomcu od zmluvy z dôvodu uvedeného v článku VI. bod 13/ tejto zmluvy;
 - zničením prenajatej veci.
- 7.2. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným doručením písomného prejavu o odstúpení druhej strane do vlastných rúk na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomný prejav o odstúpení zmluvnej strane na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, príp. na adresu, ktorej zmena bola odstupujúcej strane písomne oznámená, písomnosť sa považuje za doručenú v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky strane odstupujúcej od zmluvy a to aj vtedy, ak sa druhá strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

8. Schválenie predmetu nájmu

- 8.1. Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Tlmače č. 19/270423 zo dňa 27.4.2023 bol podľa § 9a ods.9 pís.c/ zákona č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválený nájom predmetných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove, súpisné číslo 50 v k.ú: Tlmače, list vlastníctva č.1 v prospech nájomcu za nájomné vo výške **27,41 €/mesiac** a to postupom bez použitia ustanovenia § 9a ods.1 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
- 8.2. Dôvodom bez aplikácie postupu podľa právnej úpravy uvedenej v odseku 1, hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že sa jedná o nájom priestoru, ktorý je neprenajatý a nevyužívaný, nepodarilo sa ho obsadiť ani opakovaným inzerovaním, aktuálne predstavuje pre mesto finančnú záťaž (hradí energie v neobsadenom priestore), pre mesto nepredstavuje priestor príjem do rozpočtu (z

nájomného), Mesto eviduje len jednu žiadosť o tento priestor, viac ako 10 rokov je neobsadený nájomníkom.

9. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každé vyhotovenie je originálom zmluvy, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.2. Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 kalendárnych dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má zato, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v záhlaví tejto zmluvy.
- 9.3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, na právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 9.4. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným (napr. z dôvodu zmeny právnych predpisov), nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie vedúce k tomu, aby neplatné ustanovenie nahradili novým, platným ustanovením.
- 9.5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú možné len na základe dohody zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.
- 9.6. Táto zmluva sa v zmysle ust. § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní na webovom sídle prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu na svojom webovom sídle v deň nasledujúci po dni podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami. Nájomca podpisom tejto zmluvy podľa ust. § 7 ods.1 zákona č.428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov súhlasí so zverejnením svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví zmluvy.
- 9.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka v deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.
- 9.8. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy je totožný s ich slobodnou a vážnou vôľou, zmluvu uzatvárajú bez akejkoľvek tiesne, obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, sú plne spôsobilé na právne úkony a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Tlmačoch dňa 28.4.2023

.....

Prenajímateľ

Miroslav Kupči

Primátor mesta Tlmače

.....

Nájomca

Peter Mikula

konateľ