

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Správa majetku Sered', s.r.o.

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

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 28462/T

Štatutárny orgán: Ing. Karol Andrášik, konateľ

IČO: 46439 773

DIČ/IČ DPH: 2820006002 / SK 2820006002

IBAN: SK88 0900 0000 0050 2219 7572

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: MM SIPKA, s.r.o.

Sídlo: Slnecná 1408, 926 01 Sered'

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 26885/T

Štatutárny orgán: Michal Šipka, konateľ

IČO: 46031162

DIČ/IČ DPH: 2023184130 / SK2023184130

IBAN: SK51 7500 0000 0040 1295 0044

(ďalej len „nájomca“)

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

uzatvárajú po vzájomnej dohode túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) s nasledovným obsahom:

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov – o výmere 319 m² nachádzajúcich sa v budove so súp. č. 759/35 označovanej MsKS NOVA (na prízemí v časti budovy kina NOVA), postavenej na parcelách registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape, parc. č. 2835/1 o výmere 2672 m² – zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Sered', na LV č. 4284 a parc. č. 2835/2 o výmere 267 m² - zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Sered', na LV 591; budova je evidovaná na LV č. 6088, k.ú. Sered' (ďalej len „predmet nájmu“).

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Nájomca: MM SIPKA, s.r.o.

2. Nájomca sa oboznámil s predmetom nájmu a v tomto stave ho preberá.

Článok II. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na účel výkonu svojej podnikateľskej činnosti – **prevádzkovanie fitness-centra.**

Článok III. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je **doba neurčitú, a to odo dňa 1.5.2023.**

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 zálohy za energie a poplatku za komunálny odpad

1. Zmluvné strany sa dohodli, že:

- mesačné nájomné za nebytové priestory o výmere 319 m² je **393,50 € bez DPH.**
- mesačné zálohové platby:
 - a) za energie (tepelná energia, vodné, stočné, zrážky, elektrická energia) sú vo výške **684,90 € bez DPH,**
 - b) poplatok za komunálny odpad mestu Sereď je vo výške **3,00 € bez DPH.**

Základ DPH 0 % komunálny odpad	3,00 €
Základ DPH 20% nájomné:	393,50€
Základ DPH 20% energie:	684,90 €
DPH: 20%	215,68 €

Spolu:

1 297,08 €

Celkové mesačné nájomné vrátane záloh za energie a poplatku za komunálny odpad:
1 297,08 € s DPH, slovom tisícdeväťdesiatšesťdesiat sedem euro a osem centov.

2. 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**.
3. 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.
4. 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.
5. Prenajímateľ primerane zvýši zálohové platby za energie, ak sa ceny energetických vstupov zvýšia odo dňa posledného určenia výšky platby min. o 5 %.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné platné k 31.12. bežného roka sa každoročne automaticky zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01.01. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k 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.

VI.

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať tak, aby nezhoršoval jeho technický a funkčný stav, pričom je povinný správať sa podľa podmienok prenajímateľa.
2. Stavebné úpravy na predmete nájmu môže vykonať nájomca iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Schválené stavebné úpravy nájomca vykoná na vlastné náklady.
3. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu prenechať do užívania tretím osobám.
4. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
5. 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 objektom.
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 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 objektu, 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. Zmluva podlieha zverejneniu v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť **1.5.2023**, za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. V prípade, ak bude podľa 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 zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluva bola 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 zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na zmluve.

V Seredi dňa 25.4.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
MM SIPKA, s.r.o.
Michal Šipka-konateľ