

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 3/2023/PC
(NB č. 4-5 – Polyfunkčné centrum Vlčany)
uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok I.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: **Obec Vlčany**
Zast.: Ing. János Restár, starosta obce
Sídlo: 925 84 Vlčany č. 944
IČO: 00306312
DIČ: 2021024082
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Šaľa
IBAN: SK42 0200 0000 0000 1992 8132
Tel. kontakt: +421(0) 31 77 94 247
E-mail: vlčany@obecvlčany.sk
(ďalej ako „prenajíateľ“)

Nájomca: **Emil Krajčík, s.r.o.**
Zast: Emil Krajčík, konateľ
Sídlo: Dlhá 1424/47, 905 01 Senica
IČO: 36246204
DIČ: 2020188588
Zápis: Obch. register Okr. súdu Trnava, Odd. Sro, vl. č. 13103/T
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK60 1100 0000 0026 2475 0263
Tel. kontakt: 034 6940632
E-mail: ozvoldik@101drogerie.sk
(ďalej ako „nájomca“)
(spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok II.

PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Šaľa - katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2236 pre kat. úz. Vlčany ako budova so súpisným číslom 953, postavená na parc. č. 4/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 498 m² v kat. úz. Vlčany.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytového priestoru č. 4-5 (spojené do jednej predajne) o výmere 108,80 m² v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“). Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi nájomné v súlade s touto zmluvou.

Článok III.

ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu sa prenajíma na účely zriadenia predajne so skladovým zázemím s názvom „101 DROGERIE“ a predaj nasledovného tovaru: drogéria, kozmetika, parfumy, bižutéria, detská strava, produkty zdravej výživy, výživové doplnky, strava pre zvieratá a štandardný doplnkový sortiment, ktorý sa predáva v maloobchodnej sieti 101Drogerie na území Slovenskej republiky vrátane tovaru predávaného ako doplnkový tovar k štandardnému sortimentu, predávanému v maloobchodnej sieti 101Drogerie na území Slovenskej republiky v rozsahu podnikateľskej činnosti nájomcu.
2. Pokiaľ na užívanie predmetu nájmu na účel uvedený v bode 1 tohto článku sa vyžaduje akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy, nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné povolenia na vlastné náklady a zodpovednosť.
3. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.

Článok IV.

DOBA NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu určitú, a to od 16.06.2023 do 15.06.2026 (t.j. na tri roky).
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v prvý deň doby nájmu, pričom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok V.

NÁJOMNÉ

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné** vo výške **707,20 EUR / mesiac**, slovom: sedemstosedem eur a dvadsať eurocentov (108,80 m² x 6,50 EUR).
2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené, sa považujú akékoľvek plnenia, ktoré súvisia s užívaním nebytového priestoru, a to najmä, nie však výlučne, dodávky elektrickej energie, plynu, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu a odpadu z výroby, likvidácia nebezpečného odpadu, telekomunikačné služby a pod. (ďalej len „služby“).
3. V súvislosti s nájmom bude nájomcovi poskytovaná dodávka tepla, za ktorú nájomca bude uhrádzať zálohové platby vo výške 50,- € mesačne. Ostatné služby spojené s nájmom, a to najmä dodávka elektrickej energie, dodávka vody, odvedenie odpadovej vody, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, telekomunikačné služby, odborné prehliadky a odborné skúšky zariadení vo vlastníctve nájomcu, služby zabezpečenia priestorov a upratovanie predmetu nájmu, sa zaväzuje nájomca obstarávať si sám a vykonávať úhradu za tieto služby priamo ich dodávateľom, a to zmluvnými vzťahmi uzatvorenými priamo s jednotlivými dodávateľmi týchto služieb. Uvedenej povinnosti nájomcu zodpovedá povinnosť prenajímateľa mu takéto uzatvorenie priamych zmluvných vzťahov s dodávateľmi služieb umožniť a poskytnúť nájomcovi požadovanú súčinnosť.

4. Nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné vždy do 25. dňa bežného kalendárneho mesiaca, na základy faktúry vystavenej prenajímateľom alebo na základe splátkového kalendára tvoriaceho prílohu zmluvy a to prevodom na bankový účet prenajímateľa.
5. Nájomné a zálohové platby sa považujú za zaplatené prevzatím hotovosti povereným zamestnancom obce alebo pripísaním príslušnej čiastky na bankový účet prenajímateľa.
6. Prenajímateľ má právo navýšiť cenu nájmu každoročne o mieru ročnej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien a zverejnenej Štatistický úradom Slovenskej republiky, a to jednostranným písomným oznámením doručeným do dispozičnej sféry nájomcu, ktoré bude obsahovať výpočet upravenej výšky nájomného vrátane kópie informácie štatistického úradu o miere inflácie. Zvýšené nájomné bude budúci nájomca povinný platiť vždy od 01.03. príslušného roka.
7. Vyúčtovanie mesačných záloh za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa skutočných nákladov budúceho nájomcu vykoná budúci prenajímateľ raz ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka na základe odpočtu stavu merača tepla.
8. Prípadné preplatky a/alebo nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné v lehote 20 dní od vystavenia vyúčtovacej faktúry budúcim prenajímateľom.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady prípadnej škody v plnej výške.

Článok VI.

FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Nájomca na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru, ako aj za účelom náhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu alebo nákladov spojených s porušením povinností nájomcu podľa čl. VII tejto zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t.j. v sume 2.121,60 EUR (slovom: dvetisíc stodvadsaťjeden eur a šesťdesiat eurocentov, a to na číslo účtu: SK41 0200 0000 0029 3373 5497. Zložená finančná zábezpeka sa vedie na osobitnom účte.
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. V. a čl. VII tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu, resp. ich časť uhradené z finančnej zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Nájomca je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, pričom prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi aktuálnu výšku zloženej zábezpeky do 10 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ oprávnený zadržat' a čerpať peňažné prostriedky zo zloženej zábezpeky, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu spôsobil

prenajímateľovi na predmete nájmu škodu alebo prenajímateľ má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom čerpania.

5. Po skončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe bodu 2. a 4. tohto článku zmluvy.

Článok VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - b) umožniť nájomcovi nerušené užívanie nebytového priestoru, a to počas celej doby nájmu,
 - c) prevziať nebytový priestor od nájomcu po skončení nájmu.
2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať nebytový priestor výlučne na dohodnutý účel, primerane jeho povahe a určeniu,
 - b) umožniť prenajímateľovi prístup k nebytovému priestoru za účelom kontroly vykonávanej v rámci prevádzkových hodín nájomcu v termíne po vzájomnej dohode s nájomcom, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom, ako aj za účelom obhliadky príslušenstva nebytového priestoru, ako sú najmä, nie však výlučne, plynové a elektrické spotrebiče, ističe a merače, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., a za týmto účelom sa nájomca zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do nebytového priestoru, pričom ak nájomca túto povinnosť poruší, zodpovedá za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikne,
 - c) platiť riadne a včas dohodnuté nájomné,
 - d) udržiavať poriadok a čistotu v nebytovom priestore a jeho okolí,
 - e) zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru a náklady spojené s bežnou údržbou nebytového priestoru, pričom drobnými opravami a obvyklými udržiavacími nákladmi sa rozumejú náklady podľa § 5 a § 6 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
 - f) oznámiť písomne bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - g) bez zbytočného odkladu odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo spôsobili osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavali v nebytovom priestore - ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - h) uhradiť náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytovom priestore,
 - i) starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda, pričom v prípade vzniku akejkoľvek škody na nebytovom priestore túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi,

- j) plniť a dodržiavať povinnosti ustanovené zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj inými platnými právnymi predpismi o ochrane majetku a zdravia, pričom nájomca je zodpovedný za prípadné škody, ktoré vzniknú jeho zavinením.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom nebytového priestoru a v takom stave ho preberá.
 4. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav nebytového priestoru, pričom vnútorné vybavenie priestorov a upratovanie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v nebytovom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
 5. Nájomca je oprávnený umiestniť firemnú, informačnú alebo akúkoľvek inú reklamnú tabuľu alebo billboard s logom nájomcu na vonkajšiu stenu budovy, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na miesto, ktoré je na tento účel vyznačené. Umiestnenie tabule a loga nájomcu musí byť v súlade so stavebným zákonom a ostatnými právnymi predpismi. Nájomca je povinný vopred dohodnúť s prenajímateľom aj prevedenie, obsah a znázornenie tabule, ako aj spôsob umiestnenia tabule. V prípade, ak nájomca túto povinnosť nesplní, zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
 6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby nebytového priestoru, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.
 8. Nájomca sa zaväzuje, že v zimnom období, keď sa predmet nájmu nebude centrálné vykurovať, zabezpečí pravidelnú kontrolu nebytového priestoru, ako aj to, aby teplota interiéru neklesla pod + 5 °C. V prípade nedodržania týchto povinností je nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť akékoľvek škody, ktoré vzniknú na ústrednom kúrení a zdravotnej technike. Nájomca nezodpovedá za prípadnú škodu spôsobenú výpadkom dodávky tepla.

Článok VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zrušiť túto zmluvu možno písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou v súlade so zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Výpoveď zmluvy musí byť urobená v písomnej forme a doručená druhej zmluvnej strane do vlastných rúk na adresu uvedenú v Čl. I. tejto zmluvy poštou alebo osobne.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje aj zásielka, ktorá bola príslušnou zmluvnou stranou odmietnutá alebo nebola vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky; za deň doručenia sa bude považovať v týchto prípadoch deň odmietnutia zásielky alebo posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte.

6. Pri skončení nájmu je nájomca povinný nehnuteľnosti vypratať do 24:00 hod. posledného dňa trvania nájomného vzťahu. Nájomca je zároveň povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho prevzal.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri skončení nájmu.

Článok IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto zmluvu je možné zmeniť a doplniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Práva a povinnosti výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami § 663 a nasl. Obč. zák. (zák. č. 40/1964 Zb.) o nájmovej zmluve a všeobecnými ustanoveniami o obchodných záväzkoch v zmysle § 261 a nasl. Obch. zák. (zák. č. 513/1991 Zb.).
3. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné neplatné ustanovenie bezodkladne nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha podľa § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) povinnému zverejneniu a súhlasia s jej zverejnením podľa osobitných právnych predpisov.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je jasný, určitý a zrozumiteľný, ich vôľa je slobodná a vážna, ďalej vyhlasujú, že nepoznajú žiadne obmedzenia, ktoré by mohli brániť uzatvoreniu tejto zmluvy a že táto zmluva nebola uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku.
8. Osoby, ktoré túto zmluvu podpisujú, vyhlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať zmluvnú stranu svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé právnych následkov, ktoré nastanú, pokiaľ sa ich vyhlásenie podľa predchádzajúcej vety ukáže nepravdivé.

Vo Vlčanoch dňa

V Senici dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Vlčany
Zast.: Ing. János Restár, starosta obce

.....
Emil Krajčík, s.r.o.
Zast.: Emil Krajčík, konateľ