

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 45/2023

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Dobrá Voda**
Dobrá Voda 121
919 54 Dobrá Voda
zastúpený: René Blanárikom – starostom obce
IČO: 00312380
DIČ: 2021133719
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 1024593001/5600
IBAN: SK51 5600 0000 0010 2459 3001
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Nábytok Vražič s.r.o.**
Jána Bottu 2744/22
917 08 Trnava
zastúpený: Štefan Vražič
IČO: 52421171
DIČ: 2121015237
IČ DPH: SK2121015237
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro,
vložka č. 45071/T
(ďalej len „nájomca“)

u z a t v á r a j ú

podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa v objekte priemyselného areálu Dobrá Voda, katastrálne územie Dobrá Voda, súpisné číslo 371, postavenej na parcele č. 1391/2, zapísanej na LV č. 1300 vedenom Správcom katastra Trnava.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti:
- nebytový priestor vo výmere **410 m²**.

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený vyššie uvedený nebytový priestor využívať na prevádzkovanie: skladanie nábytku.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01. 08. 2023** do **31. 07. 2028** s prístupom do predmetu nájmu 24 hod. denne / 7 dní v týždni.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby.
3. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu, na základe dohody zmluvných strán má nájomca prednostné právo na predĺženie doby nájmu na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Dobrej Vode.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v sume **16,10 EUR / m²** prenajímanej plochy / rok, t. j. **6 601,00 EUR / rok** (slovom šesťtisícšesťsto jeden EUR) V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru, ktoré budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhrádza dodávateľom.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné mesačne vo výške **550,08 EUR** (slovom päťstopäťdesiat EUR a osem centov) k 15 dňu aktuálneho mesiaca bezhotovostným prevodom na číslo účtu vedeného v Prima banke Slovensko, a. s., číslo účtu 1024593001/5600, IBAN SK51 5600 0000 0010 2459 3001.
3. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vyššia ako 10 %, prenajímateľ má právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie oznámené. Prenajímateľ oznámi takého zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Iné zvýšenie nájomného ako je uvedené v Článku IV. je možné len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok V. Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku III. ods. 1 zmluvy.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
- a) potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.
5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov,
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
 - zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. havárie,
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov,
 - nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - riadne a včas platiť nájomné,
 - udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
4. Nájomca označí prenajatý objekt svojím menom, priezviskom a adresou, prípadne firemným označením.

5. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie, vrátane drobných opráv (drobná prevádzková údržba, hygienické a estetické maľovky, upratovanie, udržiavanie a čistenie priestorov pred objektom a chodníkov, hygiena, elektrická energia, voda, vykurovanie, odvoz odpadu, čistenie komínov a pod.).

Článok VII. Ochrana majetku obce

Nájomca je povinný:

1. Neodkladne oznamovať všetky prípady vlámania, násilného vniknutia cudzej osoby do objektu, prípadné výtržnosti orgánom polície a Obci Dobrá Voda.
2. Neodkladne oznamovať písomne obci všetky poistné udalosti, ktoré vznikli na objektoch, za účelom nahlásenia poistnej udalosti.
3. Spolupracovať pri inventarizácii hospodárskych prostriedkov, ktoré mu Obec Dobrá Voda prenechala k dočasnému užívaniu.
4. Uhradiť Obci Dobrá Voda každú škodu, ktorú spôsobí sám, alebo u neho zamestnaní pracovníci, ďalej škody, ktoré vznikli obci zanedbaním údržby alebo obnovy zverejnených predmetov, prípadne z iného zanedbania povinností súvisiacich s vykonávanou prevádzkovou činnosťou.
5. Zabezpečovať protipožiarnu ochranu a bezpečnosť práce v prenajatých objektoch v zmysle platných právnych predpisov.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Akékoľvek zmeny zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.
5. Pre právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platné právne predpisy majúce vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

6. Zámer prenájmu nebytových priestorov bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Dobrej Vode č. 16/2023, dňa 14. 12. 2022.

V Dobrej Vode, dňa

.....
nájomca

.....
prenajímateľ