

Zmluva o nájme priestoru – dlhodobý nájom

uzatvorená podľa § 720 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Názov: Obec Želovce
Sídlo: Zdravotnícka 255/11, 991 06 Želovce
Štatutárny zástupca: PaedDr. Mária Rechová
IČO: 00 319 716
DIČ: 2021243345
Bankové spojenie: VÚB, a. s. Bratislava, pobočka Veľký Krtíš
IBAN: SK66 0200 0000 0000 0052 4402
nie je platcom DPH
Variabilný symbol:

(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Helena Ballová
Sídlo: Mierová 325/3, 991 06 Želovce
Štatutárny zástupca: Helena Ballová
IČO: 55587437
DIČ: 1086773677
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Veľký Krtíš
IBAN: SK29 0900 0000 0052 0602 2267

(ďalej ako „nájomca“)

(„prenajíateľ“ a „nájomca“ ďalej spolu len ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“)

Preambula

Zmluvné strany sa rozhodli v súlade s obsahom ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a záujmy, realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky, že uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením obce Želovce č. 4/2023 o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve obce Želovce (ďalej len VZN č. 4/2023), ktoré je účinné od 29.06.2023.

Článok 1 Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti súpísne č. 255 na pozemku p. č. 603/17 zapísanej na LV č. 1786 v k. ú. Želovce, ktorej súčasťou sú priestory uvedené v ods. 2 tohto článku, nachádzajúce sa na ulici Zdravotnícka 255 v Želovciach.
2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory s osobitným vchodom do budovy Obecného úradu. Príslušenstvom nebytového priestoru, ktorý užívajú spoločne nájomcovia je WC, nachádzajúce sa na prízemí budovy Obecného úradu (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajíateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani iné právne vady, ktoré by bránili využitiu predmetu nájmu na účel dohodnutý v článku 2 tejto Zmluvy.
4. Nájom je dohodnutý ako dlhodobý na dobu neurčitú.

Článok 2 Účel nájmu

Účelom tejto Zmluvy je prenechanie predmetu nájmu nájomcovi za účelom, že nájomca ho bude užívať ako predajňu potravín. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý touto Zmluvou, ak táto Zmluva neustanovuje inak.

Článok 3 Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.09.2023.
2. Zmluva sa končí niektorým z nasledovných dôvodov:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou niektorou zo zmluvných strán v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Prenajíateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak by Účel nájmu nebolo možné zrealizovať v súlade s platnými epidemiologickými opatreniami.

Článok 4 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu, uvedený v článku 1 tejto Zmluvy, je stanovené v súlade s platným VZN č. 4/2023, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom Želovce dňa 12.06.2023 ktoré je účinné od 29.06.2023. Výška nájomného sa určuje podľa § 4 bod 1 v kategórii B VZN č. 4/2023: 4,00 eur/m²/mesačne, kde v cene nie sú zahrnuté náklady na energie (priestor je vybavený podružným meraním elektrickej energie).
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 4 eur/m²/mesačne (výpočet 30 x 4 eur/m² – 120,00eur) a uhrádza sa vždy do 20-teho dňa nasledujúceho mesiaca na základe vystavenej faktúry.

4. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných zmluvných pokutách:

- a) ak je nájomca v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške **0,05%** z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania,
- b) ak nájomca poruší povinnosti uvedené v tejto Zmluve, je povinný zaplatiť prenajímateľovi za každé jednotlivé porušenie zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu vo výške **200,- €** (slovom **dvesto eur**).

5. Ustanoveniami o zmluvnej pokute nie je dotknutý prípadný nárok na náhradu škody, ktorá vznikne niektorej zo zmluvných strán porušením dohodnutých zmluvných povinností.

Článok 5

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu:

- vykurovanie v prenajatých priestoroch,
- dodávka vody a stočné,
- dodávka elektrickej energie,
- ostatné služby (prevádzka, údržba a upratovanie spoločných priestorov, odvoz odpadu).

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku **zálohovo v sume 200,00 €**, v lehote do 20-teho dňa každého mesiaca na základe vystavenej faktúry od podpisu tejto zmluvy.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu na dohodnutú dobu a v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom ho udržiavať počas celej doby nájmu,
- b) poskytnúť nájomcovi dohodnutý inventár predmetu nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len so súhlasom prenajímateľa,
- b) zabezpečiť ochranu predmetu nájmu a inventáru predmetu nájmu po dobu nájmu,
- c) využívať po dobu nájmu predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel,
- d) nahradiť prenajímateľovi všetky preukázateľne spôsobené materiálne škody, a to zabezpečením opravy, náhrady resp. poskytnúť finančné vyrovnanie,
- e) dodržiavať v predmete nájmu zákaz fajčenia a nadmerného požívania alkoholu,
- f) zabezpečiť na vlastné náklady po ukončení nájmu uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu (upratanie hrubých nečistôt spôsobených používaním predmetu nájmu a odnos odpadu nahromadených počas trvania nájmu).

3. Nájomca preberá v plnej miere zodpovednosť za povinnosti prenajímateľa, vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, ako aj zákona č. 124/2006 Z. z. bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok 7 Záverečné a spoločné ustanovenia

1. „Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.“

2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.

3. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanom zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto Zmluvy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.

6. Táto Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom dva (2) rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis obdrží nájomca.

7. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Želovciach dňa 28.08.2023

V Želovciach dňa 28.08.2023

.....
PaedDr. Mária Rechová
starostka obce

.....
Helena Ballová
štatutárny zástupca