

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Názov : obec Ružindol
Sídlo : Hlavná 130/118, 919 61 Ružindol
IČO : 00 312 941
DIČ : 2021175673
Oprávnený zástupca : Peter Galanský, starosta
Telefonický kontakt : 033/5549121
(ďalej len „Prenajímateľ“)

A

Názov : Božena Šulyová
Sídlo :
IČO : 50060350
DIČ : 1070045075
Oprávnený zástupca : Božena Šulyová
Telefonický kontakt :
(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj len „Zmluvné strany“ a jednotlivو aj len „Zmluvná strana“)
(ďalej táto nájomná zmluva aj len „Zmluva“)

zmluvu o nájme nižšie uvedenej časti nebytového priestoru:

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na adrese Hlavná 8/21, Ružindol, zapísaný na LV č. 800 a postavených na pozemku reg. „C“ KN s parcelným č. 15, o výmere 659 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu podľa priloženého mapového označenia.

Predmet nájmu pozostáva z nebytových priestorov:

- 1 miestnosť (VSTUP) s výmerou 25,9 m²,
- 1 miestnosť (CHODBA) s výmerou 9,1 m²,
- 1 miestnosť (SKLAD) s výmerou 7,1 m²,
- 1 miestnosť (SKLAD) s výmerou 14,0 m²,
- 1 miestnosť (SOCIÁLNE ZARIADENIE) s výmerou 5,5 m²,
- 1 miestnosť (SKLAD) s výmerou 4,5 m²,
- 1 miestnosť (SKLAD) s výmerou 9,7 m²,
- 1 miestnosť (PREDAJŇA) s výmerou 53,1 m²
- 1 miestnosť (KANCELÁRIA) s výmerou 8,9 m²,
- 1 miestnosť (CHODBA) s výmerou 12,7 m²,
- 1 miestnosť (WC) s výmerou 2,0 m²

o celkovej výmere 188,7 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

podľa zakreslenej a priloženej snímky pôdorysu (ďalej len „Predmet nájmu“).

1.2 Zmluvné strany vyhlasujú, že Predmet nájmu je spôsobilý k užívaniu a plneniu účelu prenájmu.

2 PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ týmto prenajíma a na dobu prenájmu prenecháva za dohodnuté nájomné horeuvedenému Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca tento Predmet nájmu od Prenajímateľa berie do prenájmu na dobu prenájmu a preberá ho do užívania.

3 ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcom do užívania výhradne za účelom výkonu podnikania- maloobchodnej prevádzky.
- 3.2 Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný účel, ako je touto Zmluvou dohodnuté.

4 DOBA PRENÁJMU

- 4.1 Zmluva o prenájme sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 4.2 Nájomca prevezme Predmet nájmu dňa 13.10.2023

5 NÁJOMNÉ A ZÁBEZPEKA

- 5.1 Cena prenájmu za kalendárny mesiac je dohodnutá vo výške: 400,00 -€/mesiac (slovom: štyristo eur) (ďalej len „Nájomné“). Zmluvné strany sa dohodli na zložení vratnej kaucie Nájomcom Prenajímateľovi, a to v sume 1 000,-€ (slovom: jedentisíc eur) (ďalej len „Kaucia“), ktorá bude slúžiť na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcom, a to najmä, nie však výlučne pre prípad vzniku nedoplatkov na nájomnom zo strany Nájomcu. Pri tejto Kaucie alebo jej časti na splatnú pohľadávku Prenajímateľa voči Nájomcovi je Nájomcovi povinný doplniť Kauciu do pôvodnej výšky. Pri skončení nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou vráti Prenajímateľ Nájomcovi Kauciu alebo jej časť, pokiaľ nebude mať voči Nájomcovi splatné pohľadávky, na ktoré nárok by si započítal oproti nároku Nájomcu na vrátenie Kaucie alebo jej časti.
- 5.2 Zmluvné strany, Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že nájomné bude prvý krát splatné od 1.12.2023.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné za daný kalendárny mesiac. Nájomné dohodnuté v bode 5.1 tejto Zmluvy je splatné k 15. dňu v mesiaci, a to za kalendárny mesiac, v ktorom vznikla povinnosť Nájomcovi ho uhradiť.
- 5.4 Nájomné za prenájom Predmet nájmu bude Nájomca platiť bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s. , číslo účtu: SK79 5600 0000 0010 7680 1001 tak, aby bola platba do dňa splatnosti Nájomného pripísaná na účet Prenajímateľa.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že energie za daný Predmet nájmu budú počas užívania Predmetu nájmu prevedené na Nájomcu, ktorý bude riadne platiť dodávateľovi energií a po skončení Nájmu budú energie prevedené naspäť na Prenajímateľa.
- 5.6 Zmluvné strany, prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne výšku nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním dodatku k nájomnej zmluve. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.01. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto nájomnej zmluve.
- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť jednostranne nájomné i v prípade, ak obec Ružindol schváli v rámci svojich kompetencií nové sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

6 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Práva a povinnosti Prenajímateľa.
- 6.1.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu.

- 6.1.2 Prenajímateľ je povinný zaistiť Nájomcovi nerušený výkon jeho nájomných práv spojených s užívaním Predmet nájomu.

6.2 Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.2.1 Nájomca je povinný platiť riadne a včas Nájomné a Služby spojené s Nájomom dohodnuté v bode 5. tejto Zmluvy.
- 6.2.2 Nájomca je povinný užívať Predmet nájomu iba k účelu dohodnutému v Zmluve.
- 6.2.3 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv (mimo opráv bežných), ktoré má Prenajímateľ previesť a umožniť prevedenie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je však povinný sám a na vlastné náklady vykonať bežnú opravu a bežnú údržbu na predmete nájomu bez ohľadu na výšku opravy,
- 6.2.4 Nájomca je v prípade vzniku poistnej udalosti povinný na túto skutočnosť upozorniť Prenajímateľa, tak aby nebolo ohrozené zaplatenie vzniknutej škody poisťovňou.
- 6.2.5 Nájomca nie je oprávnený prevádzať na Predmet nájomu žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.2.6 Nájomca je v prípade zániku prenájmu povinný Predmet nájomu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi najneskôr do 18 hodiny dňa skončenia nájomu v pôvodnom stave.
- 6.2.7 Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy pre užívanie nebytových priestorov.
- 6.2.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájomu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.2.9 Nájomca je povinný odstrániť závary a škody, ktoré spôsobil v/na Predmete nájomu, a to bezodkladne najneskôr však do 5 kalendárnych dní odo dňa ich vzniku.
- 6.2.10 Nájomca je zodpovedný za vznik všetkých majetkových škôd, ktoré spôsobí na Predmet nájomu úmyselne i z nedbanlivosti, vrátane škôd zavinených osobami pohybujúcimi sa v Predmete nájomu s privolením nájomcu.
- 6.2.11 Nájomca nesmie zastupovať Prenajímateľa v žiadnych veciach týkajúcich sa Predmetu prenájmu voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach náležitých len Prenajímateľom a podobne.
- 6.2.12 Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať Predmet nájomu a jeho okolie v čistote a zaväzuje sa zabezpečiť, aby neprichádzalo k úniku akýchkoľvek látok z jeho prevádzky na Predmete nájomu alebo iného statického, prípadne mobilného zariadenia na pozemok Prenajímateľa a okolité pozemky.
- 6.2.13 Nájomca je povinný zachovať a udržiavať otváracie hodiny na Predmete nájomu v rozsahu minimálne 5 hodín denne.
- 6.3 Akékoľvek porušenie povinností a/alebo záväzkov uvedených v čl. 6. bod. 6.2. ods. 6.2.1 a/alebo 6.2.2 a/alebo 6.2.3, a/alebo 6.2.4, a/alebo 6.2.5, a/alebo 6.2.6., a/alebo 6.2.7, a/alebo 6.2.8, a/alebo 6.2.9 a/alebo, 6.2.11, a/alebo 6.2.13 tejto Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy.
- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenia svojej povinnosti uvedenej v čl. 6 bod 6.2 ods. 6.2.5 a/alebo 6.2.6 a/alebo 6.2.8 a/alebo 6.2.9 a/alebo 6.2.12 tejto Zmluvy a/alebo v prípade porušenie svojej povinnosti uvedenej v čl. 6 bod 6.2 ods. 6.2.1 pričom zároveň toto omeškanie so zaplatením Nájomného bude trvať viac ako 7 kalendárnych dní, povinný Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,-€, a to za každé jednotlivé porušenie niektorej z vyššie uvedených povinností bez ohľadu na zavinenie. Zmluvnú pokutu podľa tohto bodu tejto Zmluvy je Nájomca povinný Prenajímateľovi zaplatiť najneskôr do 2 pracovných dní odo dňa porušenia danej povinnosti vkladom alebo prevodom na bankový účet číslo SK79 5600 0000 0010 7680 1001 vedený v Prima banka Slovensko, a.s.

7 UKONČENIE PRENÁJMU

7.1 Prenájom Predmetu nájomu zanikne:

- 7.1.1 písomnou dohodou zmluvných strán;

- 7.1.2 písomnou výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede, pričom možnosť výpovede nájomného vzťahu je možné uplatniť prvýkrát najskôr po jednom (1) roku trvania nájomného vzťahu;
- 7.1.3 Odstúpením od Zmluvy podľa ustanovení Zmluvy.
- 7.2 Prenajímateľ má právo od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak Nájomca bude v omeškani platby za Nájomné viac ako 7 kalendárnych dní alebo hrubo poruší ustanovenia tejto Zmluvy. Odstúpením od Zmluvy podľa tohto článku sa táto Zmluva zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia Nájomcovi. Zmluvné strany sú povinné si svoje vzájomné záväzky vysporiadať tak, aby Nájomca zaplatil Prenajímateľovi za každý deň užívania Predmetu nájmu pomernú časť Nájomného (teda samotného nájmu a príslušných platieb za súvisiace služby podľa čl. 5 tejto zmluvy). Pre odstránenie všetkých pochybností Nájomca nemá právo na vrátenie Nájomného za obdobie, počas ktorého mal Predmet nájmu v nájme, a zároveň je povinný zaplatiť pomernú časť Nájomného za obdobie, počas ktorého aj po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy Predmet nájmu ďalej užíval, a to až do momentu odovzdania Predmetu nájmu.

8 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

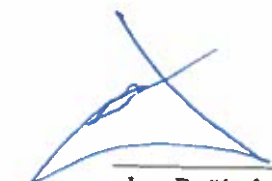
- 8.1 Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním poslednou Zmluvnou stranou a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.2 Nájomca potvrdzuje, že si Predmet nájmu prehliadol a potvrdzuje, že sa nachádza v stave spôsobilom pre zmluvné užívanie.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné prejavy (vrátane právnych úkonov) budú doručované na adresy Zmluvných strán, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluvná strana písomne neoznámí druhej Zmluvnej strane inú adresu. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielky sa považujú za doručené momentom ich doručenia, alebo momentom odmietnutia ich prevzatia, alebo tretím dňom odo dňa uloženia zásielky u doručovateľa, alebo vrátením zásielky odosielateľovi ako nedoručiteľnej a to podľa toho, ktorý z týchto momentov nastane ako prvý.
- 8.4 Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody alebo záväzky medzi Zmluvnými stranami ohľadne predmetu Zmluvy.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 8.6 V otázkach neupravených touto Zmluvou sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.7 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať iba formou písomného, obojstranne odsúhlaseného a podpísaného dodatku.
- 8.8 Zmluvné strany prehlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, v žiadnom prípade nie v tiesni a za jednostranne nevýhodných podmienok, a že poznajú jej obsah, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
- 8.9 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden.

Prenajímateľ

V Ružindole, dňa 11.10.2023

Nájomca

V Ružindole, dňa 11.10.2023


obec Ružindol
Peter Galanský, starosta obce


Božena Šulyová
Nájomca