

ZMLUVA č. 085 / 2023/OÚ TT **o nájme nebytových priestorov**

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej: „zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ : **Obec Trenčianska Turná**
Trenčianska Turná č.86
913 21 Trenčianska Turná
IČO: 312053
DIČ: 2021080017
v zastúpení : Ing. Peter Mikula, starosta obce
Bankové spojenie : VÚB banka a.s.Trenčín,
Číslo účtu : SK86 0200 0000 0000 2402 5202
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko Trenčín
Číslo účtu : SK97 5600 0000 0006 0434 2001
(ďalej: „prenajímateľ“)

Nájomca : **Stolárstvo – interiéry s.r.o.**
Východná 2336/13, 911 08 Trenčín
Zapísaný v OR OkS Trenčín, vložka 29045/R
IČO: 47 448 237
DIČ: 2023884280
v zastúpení : Miroslav Kasala - konateľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

(ďalej: „nájomca“)

I. **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ ako výlučný vlastník nehnuteľnosti zapísanej v obci Trenčianska Turná, katastrálne územie Hámry na LV č. 1 ako budova súp. č. 941 na parcele č. 1 (ďalej: „budova“) prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v uvedenej budove a to miestnosti :
1.miestnosť – výmera 16,80 m²
2.miestnosť – výmera 2,40 m²

v budove KD Hámre s .č. 941 všetky miestnosti spolu o výmere 19,20 m² - /21,01/ 1m²
(ďalej spolu ako „nebytové priestory“)
a to za podmienok uvedených v tejto zmluve.
Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti – kancelária / stolárska výroba /.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu svojho predmetu podnikania podľa bodu 1 a v súlade s platnými právnymi predpismi.

II. **Doba nájmu**

Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2024 do 31.12.2034. Doba nájmu môže byť predĺžená na základe písomnej žiadosti nájomcu a písomnej dohody zmluvných strán, uzatvorenej najneskôr ku dňu skončenia nájmu.

III. **Úhrada za nájom a za náklady spojené s užívaním**

1. Ročné nájomné za prenajaté priestory je stanovené v zmysle zákona č.18/1996 Z. z. o cenách, v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán **vo výške 589,95 €, slovom päťstotridsaťdva 35/100 EUR** a obsahuje aj náklady spojené s užívaním nebytových priestorov .

Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné platby a platby spojené s užívaním nebytových priestorov v štvrtročných splátkach vo výške 147,49 € (slovom: jednoštyridsaťsedem 49/100 EUR) v lehote do 15. dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrťroka na účet prenajímateľa vedený vo VÚB banka a.s. pobočka Trenčín, č. ú.: IBAN SK86 0200 0000 0000 2402 5202 alebo Prima banka Slovensko a.s. pobočka Trenčín č. ú.: IBAN SK97 5600 0000 0006 0434 2001.

2. Prenajímateľ je oprávnený upraviť nájomné pri zohľadnení inflačných a devalvačných pohybov a miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR a táto úprava nájomného nepodlieha súhlasu nájomcu. Zmena výšky nájomného musí byť druhej strane ohlásená vopred a jej účinnosť nastáva najbližším štvrťrokom pre úhradu nájomného.
3. Za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa považujú:
 - dodávka elektrickej energie a plynu
 - vodné a stočné
 - služby spojené s vyúčtovaním vyplývajúce z platných právnych predpisov
4. Po uplynutí kalendárneho roka, po zaplatení faktúr, týkajúcich sa služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, vykoná prenajímateľ celkové zúčtovanie do 28. februára nasledujúceho roka s doložením dokladov.
5. V prípade omeškania s úhradou nájomného spojeného s užívaním nebytových priestorov, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky za každý deň omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Nájomcovi je stav nebytových priestorov známy.
2. Prenajímateľ pred zahájením užívania priestorov oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámi ho s ich ovládaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu za každé porušenie čl. V., bod 6. alebo 9. tejto zmluvy a to vo výške 300.- € za každé takéto porušenie

V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcu alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z jeho povinností správcu majetku / oprava strechy, fasády, kanalizácie a pod./ a umožniť vykonávanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
3. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy nebytových priestorov na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom. Stavebné úpravy a opravy nebytových priestorov si nájomca hradí sám – bez finančnej náhrady od prenajímateľa. Nájomca je ďalej oprávnený vykonať na svoj náklad a bez požiadavkov na spolufinancovanie prenajímateľom úpravu nebytových priestorov v rozsahu návrhu, ktorý tvorí prílohu žiadosti nájomcu zo dňa 23.04.2015 a ktorý zároveň tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 k tejto zmluve. Po ukončení platnosti tejto zmluvy uplynutím doby nájmu, alebo z dôvodov na strane nájomcu odovzdá nájomca prenajímateľovi zhodnotenie nebytových priestorov bezodplatne.
4. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických, ako aj protipožiarnych. Nájomca je najmä povinný vybaviť si všetky potrebné súhlasy a povolenia na predaj tovaru a poskytované služby.
5. Za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli z dôvodov na strane nájomcu, alebo tretích osôb, ktoré sa v nebytových priestoroch zdržujú v súvislosti s činnosťou nájomcu (napr. nedodržaním predpisov), zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
7. Nájomca nemôže na nebytové priestory zriadiť záložné právo, alebo tieto inak zaťažiť.
8. Poistenie majetku nájomcu je na jeho vlastné náklady a podľa jeho uváženia.
9. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.

VI.

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. t.j. dňom 31.12.2034.
2. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Ustanovenie čl. V., bod 3. nie je týmto dotknuté
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času z dôvodov podľa § 9, ods. 3 zákona č. 116/1991 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času z dôvodov podľa § 9, ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
6. Túto zmluvu možno ukončiť aj dohodou zmluvných strán.
7. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov o viac ako 15 kalendárnych dní, alebo ak nájomca poruší niektoré ustanovenie čl. V., body 1, 3, 4, 6, alebo 9 tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia od odstúpenie od zmluvy nájomcovi. V prípade pochybnosti je takýmto dňom tretí deň od odoslania oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy doporučenou poštou na adresu nájomcu, uvedenú v tejto zmluve a to aj v prípade, ak si nájomca takto doručované oznámenie neprevzal. Ustanovenie čl. IV. bod 4. tejto zmluvy nie je týmto dotknuté.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
Pokiaľ táto zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany ustanoveniami všeobecne záväzných platných predpisov.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Po jej podpísaní každá zo zmluvných strán dostane 2 vyhotovenia.
4. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca svoju platnosť zmluva o nájme nebytových priestorov CE č. 103/2015/OÚTT, uzavretá dňa 26.11.2015.
5. Táto zmluva je vypracovaná na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Trenčianska Turná č. 210/10-2023 zo dňa 18.10. 2023.

V Trenčianskej Turnej dňa 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Peter Mikula
starosta obce

Miroslav Kasala
konateľ