

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Jaslovské Bohunice
v zastúpení: Božena Krajčovičová, starostka
sídlo: Nám. sv. Michala 36/10 A, 919 30 Jaslovské Bohunice
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Trnava
Číslo účtu: IBAN: SK19 560000000011 1583 1001
IČO: 312614
DIČ: 2021133796
IČ DPH: SK2021133796
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: DASKEN, s.r.o.
V zast.: Daniel Ryba - konateľ
sídlo: Dolné Dubové č. 275, 919 52 Dolné Dubové
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: SK16 0900 0000 0051 8543 5803
IČO: 52738043
DIČ: 2121134191
IČ DPH: SK2121134191
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory, o výmere 84,32 m², /predajňa vo výmere 48,64 m², sklad vo výmere 18 m², chodba vo výmere 17,68 m² /, nachádzajúce sa na prízemí budovy „Zdravotné stredisko a hospodársky pavilón“, Sídliisko č. 337/15, parc. č. 258/10, zapísané na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor, okres Trnava LV č. 900 v obci Jaslovské Bohunice, k.ú. Bohunice, ktorých je prenajímateľ výlučným vlastníkom.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi dodávku tepla, vody, elektrickej energie, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a likvidáciu splaškových vôd.

III. Účel nájmu

1. Nebytové priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne za účelom za účelom prevádzkovanie maloobchodnej predajne potravín, na základe oprávnenia podľa osobitných predpisov.
2. Predmet nájmu podľa čl. II nie je nájomca oprávnený dať do ďalšieho podnájmu.

IV. Cena nájmu

1. Nájomca je povinný od 1.1.2024 uhrádzať ročné nájomné vo výške 20 €/m², t.j. celkom 1.686,40 € ročne v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Jaslovské Bohunice č. VI/64 zo dňa 17.3.2011 a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Jaslovské Bohunice, prijatých dňa 12.12.2023 uznesením č. 250/IX
2. Nájom je podľa § 38, ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH oslobodený od DPH.
3. Nájomca je povinný tiež uhrádzať poplatky za tovary a služby súvisiace s nájomom nebytových priestorov behom prevádzky, a to za dodávku:
 - elektrickej energie – zálohovo 290,00 eur/mesiac,
 - pitnej vody a odvádzanie splaškových vôd – zálohovo 5,50, eur/mesiac,
 - dodávku tepla a teplej vody – zálohovo 4,00 eur/mesiac,
 - upratovanie spoločných priestorov – paušálne 2,75 eur/mesiac
4. K poplatkom v bode 3 bude účtovaná DPH podľa platnej sadzby.
5. Poplatky za služby uvedené v ods. 3 platené nájomcom ako zálohové platby budú prenajímateľom zúčtované podľa skutočných nákladov vrátane DPH po ukončení roka, najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka nasledovne:
 - elektrická energia, vyúčtovacia faktúra bude podľa skutočne odobraného množstva elektrickej energie nameranej podružným elektromerom a podľa skutočne fakturovanej ceny za elektrickú energiu za príslušný kalendárny rok,
 - teplo a teplá voda podľa skutočných nákladov pre násobené koeficientom prenájatej plochy k celkovej ploche, resp. podľa skutočne odobraného množstva nameranej podružným meračom a podľa skutočne fakturovanej ceny dodávateľa
 - pitná voda a odvádzanie splaškových vôd – podľa skutočne odobraného množstva nameranej podružným meračom, resp. v zmysle vyhlášky č. 397/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov, a podľa skutočne fakturovanej ceny dodávateľa. Nájomca je povinný nájomné a poplatky súvisiace s nájomom uhrádzať štvrtročne na základe fakturácie prenajímateľa so splatnosťou faktúry 15 dní.
6. Nájomca si vo vlastnom mene zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch, v súlade s VZN obce o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
7. V prípade neuhradenia nájomného a poplatkov za tovary a služby spojené s nájomom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. §1, ods. 1 NV SR č. 21/2013 Z.z.

V. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluva o prenájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2024 do 31.12.2025.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) výpoveďou, výpovedná lehota je 3 mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - d) odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu okamžite, ak:
 - nájomca viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného,

- nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva nebytový priestor v rozpore s dobrými mravmi, najmä prevádzkou porušuje pokoj a poriadok,
 - stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - nájomca porušuje svoje povinnosti uvedené v čl. VII tejto zmluvy aj napriek písomnej výzve
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie vyprataním a vymaľovaním.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ

- je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie dohodnuté v tejto zmluve a zabezpečovať riadne plnenie povinností, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
- je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť opravy predmetu prenájmu za minimálnych obmedzení užívacích práv nájomcu v nutnom rozsahu
- je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov nájomcu za účelom vykonania kontrol a opráv

VII. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca

- je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním,
- je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá v celom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla,
- všetky zmeny, stavebné práce a iné úpravy je oprávnený vykonávať iba s písomným súhlasom prenajímateľa,
- je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nehnuteľnosti. V prípade, že opravy a úpravy presiahnu nevyhnutne nutný čas, resp. predmet prenájmu môže byť užívaný obmedzene z iných dôvodov ako je oprava a udržiavanie nehnuteľnosti, má nájomca nárok na zľavu nájomného v rozsahu primeranom obmedzeniu. Právo na zľavu z nájomného musia uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do šiestich mesiacov odo dňa ich vzniku,
- nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu,
- je povinný dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane a bezpečnosti, ochrane pri používaní elektrických zariadení a všeobecne záväzné pravidlá o ochrane majetku,
- uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov, alebo zavinením tretích osôb, zdržujúcich sa v prevádzke s vedomím nájomcu,
- vykonať také opatrenia aby nedošlo k poškodeniu vlastného majetku,

- oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu.
2. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
4. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
5. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží po dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť jej zverejnením podľa ust. §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

V Jaslovských Bohuniciach, dňa 22.12.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Jaslovské Bohunice,
v zastúpení: Božena Krajčovičová, starostka

DASKEN, s.r.o.
v zastúpení: Daniel Ryba, konateľ