

Nájomná zmluva

číslo : 01/2024/PI

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení noviel
a v nadväznosti na článok VIII bod D ods. 1 písm. aa) Zásad hospodárenia s majetkom
mesta účinných od 1. januára 2024 (ďalej len „Zásady“)

Zmluvné strany

1/ Prenajímateľ :

sídlo:

štatutárny orgán :

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

Telefon kont. osoby :

E-mail kont. osoby :

Mesto Fil'akovo – Mestský úrad

Radničná 25, Fil'akovo, PSČ 986 01, SR

Mgr. Attila Agócs, PhD. – primátor mesta

00316075

2021115052

neplatca DPH

VÚB a.s., pobočka Fil'akovo

291156059/0200

SK33 0200 0000 0029 1559 6059

0915264290 / Ing. Varga

zoltan.varga@filakovo.sk

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca :

sídlo:

korešpondenčná adresa :

štatutárny orgán :

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

IBAN:

Telefon kont. osoby :

E-mail kont. osoby :

BEZPEČNÉ LIEHOVINY s.r.o.

Železničná 665, Brzotín, PSČ 049 51, SR

P.O.BOX 119, Rožňava, PSČ 048 01, SR

Jaroslav Hlivák - konateľ

46879242

2023637319

SK2023637319

VÚB, a.s.,

SK84 0200 0000 0030 9235 1257

0905233270

tybormiroslav@gmail.com

(ďalej ako „Nájomca“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby „Dom služieb súpisné číslo 1216“ na pozemku reg. C parc.č. 1191/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 494 m² zapísanej na LV č. 2272 k.ú. Fil'akovo. V skutočnosti sa jedná o trojpodlažný objekt na ul. Biskupickej č.4 vo Fil'akove.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi odplatne nebytové priestory na prízemí a to miestnosť č. 3 v pravej časti budovy o celkovej podlahovej ploche 126,00 m² a neodplatne výklad č. 1.15 o ploche 19,50 m² (ďalej len „Nebytový priestor“ alebo len „Predmet nájmu“).

Čl. II

Opis nebytového priestoru, príslušenstva a vybavenia Nebytového priestoru

1. Predmet nájmu tvorí celkom 15 miestností (m.č. 1.01 – 1.15). Dispozičné usporiadanie Nebytového priestoru je podrobne znázornené v Prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú časť k tejto Zmluve.

2. Nebytový priestor je vybavený technickou infraštruktúrou, ktorú tvoria : vnútorné rozvody elektroinštalácie s osobitným pomerovým meračom el. energie, rozvody centrálného vykurovania s panelovými vykurovacími telesami, rozvody studenej vody a rozvody teplej vody s el. ohrievačom vody.

3. Vybavenie Nebytového priestoru tvorí majetok obsiahnutý v Prílohe č. 2.

Čl. III

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto Zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za to nájomné.

2. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať počnúc dňom 1. marca 2024.

3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s jeho zariadením , ktorého zoznam je uvedený v Prílohe č. 2.

4. Uzatvorenie tejto Zmluvy schválilo Mestské zastupiteľstvo vo Filákovke dňa 22.02.2024 uznesením č. 26/2024

Čl. IV

Rozsah užívania

1. Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať na podnikanie, t.j na prevádzkovanie maloobchodnej predajne Bezpečné liehoviny v súlade s predmetom činnosti zapísanej v obchodnom registri Nájomcu.

2. Nájomca môže nebytový priestor užívať na iný ako dohodnutý účel len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

Čl. V

Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 24 mesiacov od 01.03.2024 do 28.02. 2026 s trojmesačnou (3) výpovednou lehotou.

2. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Zmluvné strany spíšu protokol. V protokole, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy, bude zároveň zachytený stav meračov energií.

3. Nájom Nebytového priestoru zaniká:

- a. písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
- b. výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
- c. odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- d. zánikom Predmetu nájmu.

4. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo Zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.

5. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od Nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.

6. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s Prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.

7. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav Predmetu nájmu ku dňu prevzatia a stav meračov energií.

Čl. VI

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení noviel a v nadväznosti na článok VIII bod D ods. 1 písm. aa) Zásad hospodárenia s majetkom mesta účinných od 1. januára 2024, ročné nájomné v sume 69,00 EUR/m², slovom šesťdesiatdeväť eur za m² podlahovej plochy. Ročné nájomné za celkovú prenajatú plochu 126,0 m² činí **8.694,00 EUR**, slovom osemtisícšesťstodeväťdesiatštyri eur. Mesačné nájomné predstavuje **724,50 EUR**, slovom sedemstodvadsaťštyri eur a 50/100 centov. Prenajímateľ nie je platcom DPH.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet Prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvne dohodnuté nájomné mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom vždy za aktuálny mesiac so splatnosťou do 14 dní odo dňa doručenia faktúry. Vystavenú faktúru Prenajímateľ doručí Nájomcovi elektronicky na adresu jeho sídla mesačne najneskôr do 5 dňa aktuálneho mesiaca.

4. V závislosti od miery inflácie upraví Prenajímateľ ročnú výšku nájmu o mieru inflácie vyhlásenú k 31. decembru predchádzajúceho roka v prípade, že miera inflácie je vyššia ako 5 %, pričom sa miera inflácie zohľadní vypracovaním dodatku k platnej Zmluve.

5. V prípade omeškania platieb nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetom nájmu v zmysle Čl. VII tejto Zmluvy môže Prenajímateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. VII

Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje odo dňa začatia nájmu pravidelne mesačne platiť Prenajímateľovi platby za Služby spojené s nájmom, t. j. prevádzkové náklady na elektrickú energiu, plyn-kúrenie, vodné a stočné, zrážkovú vodu, poplatok za správu a údržbu a poplatok za odvoz smetí a to úhradou zálohových platieb, ktoré budú účtované podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche (plyn - kúrenie), podľa spotreby (elektrická energia) a podľa počtu zamestnancov (vodné, stočné, zrážková voda, odvoz odpadu, poplatok za správu a údržbu).

2. Mesačná výška zálohových platieb je **655,00 EUR** slovom šesťstopäťdesiatpäť eur v tom záloha za plyn 420,00 EUR (40,00 EUR/m²/rok), elektrická energia 170,00 EUR, vodné, stočné a zrážková voda 40,00 EUR, odvoz odpadu 10,00 EUR a poplatok za správu 15,00 EUR.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude hradit' platby za Služby bezhotovostne, prevodom na účet Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvne dohodnuté platby za Služby mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom vždy za aktuálny mesiac so splatnosťou do 14 dní odo dňa doručenia faktúry. Vystavenú faktúru Prenajímateľ doručí Nájomcovi elektronicky na adresu jeho sídla mesačne najneskôr do 5 dňa aktuálneho mesiaca.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov v prípade zvýšenia cien účtovaných dodávateľmi (vykonávateľmi) týchto služieb.
6. Predpísané zálohy za služby podľa Nájomnej zmluvy Prenajímateľ zúčtuje po uplynutí kalendárneho roka najneskôr do konca nasledujúceho roka. Nájomca disponuje s podružným meračom elektrickej energie.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi na Službách, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. bežného roka si vzájomne uhradia do 14 dní od doručenia zúčtovacieho dokladu.

Čl. VIII

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady poistenie objektu v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory proti živelným škodám.
2. Poistenie nad rozsah uvedený v bode 1 tohto článku si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do priestorov za účelom kontroly.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať funkčnosť a prevádzku všetkých štandardných technických zariadení a plniť všetky také povinnosti majiteľa nehnuteľnosti spojené s jej vlastníctvom a ktoré sú potrebné k tomu, aby Nájomca mal možnosť riadneho odberu elektrického prúdu, vody, odvodu splaškov a dažďovej vody.
5. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímaný nebytový priestor Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní prenajatého nebytového priestoru.

Čl. IX

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel a v rozsahu dohodnutom v Zmluve, dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany, bezpečnosti a zdravia pri práci a požiarnej ochrany.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať funkčnosť a vzhľad prenajatého majetku údržbou v úzkej súčinnosti s Prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný najmä :
 - a) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),

- b) zabezpečovať bežnú údržbu a funkčnosť vnútorných rozvodov elektroinštalácií, sanitnej inštalácií (pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie), slaboprúdu, plynu, tepelných rozvodov, rozvodov technologických zariadení a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu,
- c) zabezpečovať správne a riadne merania médií v prípade uzavretia obchodných zmlúv s ich dodávateľmi,
- d) pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť technických zariadení zabezpečovať v zmysle platných predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany,
- e) bezodkladne vyzosumiť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej poistnej udalosti v prenajatých priestoroch.

4. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe len so súhlasom Prenajímateľa.

5. Akékoľvek úpravy v priebehu nájmu prenajatých nebytových priestorov sú možné len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný uhradiť škody vzniknuté jeho pričinením na majetku Prenajímateľa a uhradiť poplatky resp. pokuty, ktoré vzniknú Prenajímateľovi jeho pričinením.

Čl. X

Ochrana pred požiarimi

1. V zmysle ods. 2 §6 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platných zneniach Nájomca v prenajatých priestoroch plní v čiastkovom rozsahu povinnosti na úseku ochrany pred požiarimi tým :

a/ že v zmysle ods. b §4 cit. zákona zabezpečí plnenie opatrení na ochranu pred požiarimi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a včas zahlásí prenajímateľovi činnosti spojené so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, ktorým následne spoločne prijímú potrebné opatrenia.

b/ že v zmysle ods. h §4 cit. zákona zabezpečí odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarny dozor na vlastných technických a ostatných zariadeniach.

c/ že v zmysle ods. 1 §4 cit. zákona zabezpečí kontroly stavu vlastných technických zariadení v zmysle platných predpisov a noriem (najmä STN 33 1610, vyhl. 79/2004 – najmä §1-4, 13, 15, 16) a bezodkladne zahlasuje prenajímateľovi všetky zistené nedostatky na prvkoch elektrickej inštalácie budovy resp. zabezpečí ich odborné odstránenie.

d/ že v zmysle ods. a §5 cit. zákona neodkladne zahlásí prenajímateľovi všetky vzniknuté nežiadúce poškodení na požiarotechnických zariadeniach (spustenie, mechanické poškodenie, pád bez zjavného poškodenia a pod.)

e/ že v zmysle ods. 1 §5 zabezpečí bezodkladne hlásenie vzniku požiaru nie len OR HaZZ ale aj prenajímateľovi. Táto povinnosť sa týka aj uhasených požiarov.

2. Náklady spojené so vznikom a odstránením škôd, ktoré vzniknú z dôvodu nedodržovania resp. porušenia uvedených záležitostí, znáša Nájomca v plnom rozsahu.

Čl. XI

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. V zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto Zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto Zmluvou.

3. Práva a povinnosti z tejto Nájomnej zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán.

4. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku.

6. Táto Zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu Zmluvnými stranami podpísaná.

7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a a Nájomca obdržia po dvoch (2) vyhotoveniach.

Vo Fiľakove, dňa 22.02.2024

V Brzotína, dňa 29.02.2024

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

v.r.

v.r.

.....
Mgr. Attila Agócs, PhD.
primátor
Mesta Fiľakovo

.....
Jaroslav Hlivák
konateľ
BEZPEČNÉ LIEHOVINY s.r.o.