

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi

Prenajíateľ: **Obec Tovarníky**
so sídlom: Obrancov Mieru 82/5, 955 01 Tovarníky
IČO: 31 872 638
zastúpená Miroslav Ďurák, starosta obce

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Edur Music s.r.o.**
so sídlom: OD Jednota, nám. M. R. Štefánika 2288/17
955 01 Topoľčany
IČO: 51 892 260
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra
oddiel: Sro, vložka číslo: 46332/N
zastúpená Peter Schlosser, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Topoľčany, obec Tovarníky, kat. úz. Tovarníky, zapísanej na LV č. 457 Okresného úradu Topoľčany, katastrálneho odboru, a to stavby postavenej na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parcela č. 769, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1769 m²:

Stavba

- so súpisným č. 84, Kultúrny dom postavený na parcele č. 769;

v spoluvlastníckom podiele 1/1.

2. Nájomca je právnickou osobou zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 46332/N, podnikajúcou v oblasti kúpy tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľskej činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, poskytovaní služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, organizovaní

športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí, reklamných a marketingových služieb, prieskum trhu a verejnej mienky ako aj v oblasti služieb súvisiacich s produkciou filmov, videozáznamov a zvukových nahrávok.

Článok II. Predmet a účel zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte nehnuteľnosti opísanej v Článku I. ods. 1 tejto Zmluvy, a to nebytové priestory - Klubu mládeže (2x chodba, 1x WC, 1x fotokomora, 1x klub mládeže) spolu o celkovej podlahovej výmere 84,67 m² (špecifikované nebytové priestory ďalej aj ako „**predmet nájmu**“) pričom nájomca tento predmet nájmu prijíma do nájmu.
2. Účelom tejto Zmluvy je zriadenie užívacieho práva za odplatu v prospech nájomcu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu opísaný v Článku II., ods. 1, za účelom nahrávacieho štúdia, skúšobne hudobnej skupiny, výučby hry na hudobné nástroje na zabezpečenie kultúrneho, osvetového, vzdelanostného rozvoja Obce Tovarníky a jej obyvateľstva.
3. Zmluvný vzťah, na základe ktorého dôjde zo strany prenajíateľa k prenájmu predmet nájmu opísaného v Článku II., ods. 1 tejto Zmluvy nájomcovi schválilo podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 9aa ods. 1, ods. 2, písm. e), ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Obecné zastupiteľstvo Obce Tovarníky na rokovaní Obecného zastupiteľstva Obce Tovarníky dňa 20.03.2024, a to Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Tovarníky č. 6/13/2024.
4. Skutočnosti uvedené v ods. 3 tohto Článku tejto Zmluvy boli schválené postupom podľa ustanovenia §9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s §7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako aj Zásadami hospodárenia s majetkom Obce Tovarníky.

Článok III. Doba nájmu a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa uzaviera na dobu určitú a to od 01.04.2024 do 31.12.2026.
2. Zmluvné strany sa dohodli o odovzdaní a prebratí predmetu nájmu spíšu preberací a odovzdávací protokol, ktorý obe zmluvné strany vlastnoručne podpíšu.
3. Prenajíateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet po podpise zmluvy začal užívať. Súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu jej zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Tovarníky.

Článok IV.

Výška a úhrada nájomného a nákladov spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za užívanie predmetu nájmu takto:
 - paušálna výška nájomného za jeden mesiac – **85,00,- EUR bez DPH** (ďalej len „**nájomné**“).
2. Výška nájomného bola stanovená aj s prihliadnutím na ustanovenia § 9aa, ods. 2, písm. e), bod 3. v spojení s ustanovením § 9aa ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Nájomné je splatné v mesačných splátkach, splatných vždy k 15. dňu mesiaca príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí nájomné, a to bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., č. ú. IBAN: SK71 0200 0000 0000 2642 7192.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prvé nájomné za mesiac apríl/2024 je splatné ku dňu 15.04.2024.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou nájomného sú platby spojené s nákladmi za elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa bude automaticky prispôsobovať výške inflácie, a to za nasledovných podmienok:
 - a) výška inflácie za kalendárny rok sa zistí z údajov publikovaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky;
 - b) takto zistené % inflácie sa pri prvom výpočte nájmu podľa tohto bodu zvýši výška nájomného uvedená v Článku IV. ods. 1 tejto Zmluvy. Pri druhom a ďalšom výpočte nájmu podľa tohto bodu sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platené bezprostredne v predchádzajúcom období;
7. Ustanovenie Článku IV. ods. 6 tejto Zmluvy sa aplikuje prvýkrát pre výpočet nájomného za obdobie od 01.05.2025.

Článok V. Vyhlásenia zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že bol s technickým a právnym stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, tento si prezrel, je užívateľsky schopný a môže slúžiť na dohodnutý účel nájmu podľa ustanovení tejto Zmluvy.
2. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu opísaný v Článku II. ods. 1 tejto Zmluvy bude užívať v súlade s jeho predmetmi podnikateľskej činnosti zapísanými v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 46332/N.
3. Prenajíateľ prehlasuje, že predmet nájmu je vybavený elektrickou energiou, vodovodnou a kanalizačnou prípojkou, prípojkou plynu a je vykurovaný ústredným kúrením.

Článok VI. Sankcie

1. V prípade, ak sa nájomca dostane s úhradou nájomného do omeškania, je povinný zaplatiť prenajíateľovi úroky z omeškania vo výške stanovenej ustanovením § 369 ods. 1, ods. 2 zákona č. 513/1991 Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 1 nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. ktorým a vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Úrok z omeškania dohodnutý podľa ods. 1 tohto Článku, začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti faktúry, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu opísaný v Článku II., ods. 1 tejto Zmluvy výlučne na účel uvedený v Článku II., ods. 2 tejto Zmluvy a bez písomného súhlasu prenajíateľa nesmie zmeniť účel využívania predmetu nájmu opísaného v Článku II., ods. 1 tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Prenajíateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajíateľa.
5. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dbať na dodržiavanie ustanovení všeobecne záväzných predpisov.

6. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu v súvislosti s jeho užívaním.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy a na požiadanie umožniť vstup prenajímateľovi do predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný pri preberaní a odovzdaní predmetu nájmu jeho prevzatie, odovzдание a stav predmetu nájmu písomne potvrdiť v odovzdávacom a preberacom protokole.
9. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé údržbárske práce spojené s užívaním predmetu nájmu do výšky 150 EUR.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Tak isto je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikne v predmete nájmu.
11. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane, z predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, zo zákona o ochrane zdravia ľudí, ako aj zo zákona o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení na vlastné náklady.
14. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z tejto Zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručeníu do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre nájomcu a miestom doručenia zásielok pre prenajímateľa sú údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v predmete nájmu podľa platných hygienických predpisov.
16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, sídla spoločnosti a predmetu činnosti.
17. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme tabule s jej umiestnením na vyhradenom mieste dohodnutom vopred medzi zmluvnými stranami.

18. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (ochranné mreže, prostriedky elektronickej ochrany) po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi.
19. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
20. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniaskopnom stave, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu na vykonávanie bežnej údržby priestorov podľa Článku VII., ods. 8 tejto Zmluvy.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, s výpovednou lehotou 3 mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola daná výpoveď;
 - c) odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 2 tohto článku.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy do 7 kalendárnych dní od písomného upozornenia, ak zistí, že nájomca:
 - a) prenechal na užívanie predmet nájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b) nájomca založí s inou osobou obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu a predmet nájmu vloží ako nepeňažný vklad.
3. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu do 5 pracovných dní po ukončení nájmu prenajímateľovi. Zmluvné strany o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu preberací a odovzdávací protokol. Dňom odovzdania predmetu nájmu nájomca prestáva zodpovedať za prípadné poškodenie alebo stratu zariadenia z predmetu nájmu.
4. V prípade skončenia nájmu niektorým zo spôsobov prezumovaných v Článku VIII., ods. 1, ods. 2 je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na prípadné obvyklé opotrebenie.

Článok IX. Osobitné dojednanie

1. Prenajíateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenájiateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok podľa Článku IV., ods. 6 tejto Zmluvy.
2. Zvýšenie nájomného oznámi prenájiateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnky tejto Zmluvy sa vykonajú v písomnej forme, a to očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Súčasťou tejto Zmluvy je aktuálny výpis z obchodného registra prenájiateľa a zápisnica o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy bolo z akéhokoľvek dôvodu neplatné alebo nevykonateľné, je neplatným alebo nevykonateľným len toto ustanovenie, pokiaľ z povahy tejto Zmluvy alebo z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých došlo k jej uzatvoreniu, nevyplýva, že toto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu tejto Zmluvy.
4. Táto Zmluva sa v neupravených otázkach spravuje zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
5. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že Zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani pod nátlakom a je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z čoho 3 rovnopisy sú určené pre prenájiateľa a 1 rovnopis pre nájomcu.
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu jej zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Tovarníky podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení

neskorších predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

V Tovarníkoch, dňa 28.03.2024

V Topoľčanoch, dňa 28.03.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Tovarníky
Miroslav Ďurák, starosta obce

Edur Music s.r.o.
Peter Schlosser, konateľ

Prílohy:

- výpis z OR SR nájomcu,
- výpis z uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Tovarníky č. 6/13/2024zo dňa 20.03.2024,
- preberací a odovzdávací protokol.