

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. RSMM-13931/2024

Prenajímateľ:

Mesto Veľký Meder

so sídlom: Komárňanská 207/9, 932 01 Veľký Meder

IČO: 00305332

DIČ: 2021002082

Bankové spojenie:

IBAN:

v zastúpení: PaedDr. Marian Soóky – primátor mesta
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

TRIFEL s.r.o.

so sídlom: Kurtaserská 1160/4, 932 01 Veľký Meder

IČO: 51 699 834

DIČ: 2120768089

v zastúpení: Gabriel Buzgó – konateľ spoločnosti
(ďalej ako „nájomca“)

uzavreli túto nájomnú zmluvu:

Článok 1

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v registri C-KN Okresného úradu Dunajská Streda, mesto Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder, na LV č. 2287 ako administratívna budova so s. č. 1989 na parc. č. 3028 – druh pozemku zastavané plochy a nádvoria na adrese Nám. Mládeže 1989, 932 01 Veľký Meder.

Článok 2

Predmet zmluvy

- (1) Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov v celkovej výmere 99,28m² nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku 1 tejto zmluvy a to:

- Miestnosť č. 2.14 – vo výmere 17,74m²
- Miestnosť č. 2.15 – vo výmere 26,88m²
- Miestnosť č. 2.16 – vo výmere 28,01m²
- Miestnosť č. 2.17 – vo výmere 17,74m²
- Miestnosť č. 2.18 – vo výmere 8,91m²

Nehnuteľnosť je vyznačená v nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1.

(ďalej len ako „predmet nájmu“).

- (2) Nájomca bude predmet nájmu užívať na administratívne činnosti.
- (3) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.
- (4) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné úradné povolenia na prevádzkovanie svojej činnosti v predmete nájmu v súlade s platnými predpismi a je povinný udržiavať

ich v platnosti počas celej doby nájmu. Za následky porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca v celom rozsahu sám.

- (5) Správu budovy a poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v budove – dodávka elektrickej energie, teplej úžitkovej vody, pitnej vody a tepla, kanalizáciu zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom spoločnosti Mestský podnik bytového hospodárstva, s.r.o. so sídlom M. Corvina 1232/20, 932 01 Veľký Meder, IČO: 34 112 502.

Článok 3

Doba nájmu

- (1) Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.06.2024.
- (2) Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
- a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy,
 - d) zničením predmetu nájmu alebo stavby.
- (3) Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu, pričom nájom sa skončí po uplynutí 3-mesačnej výpovednej doby, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch, ak nájomca:
- a) je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 2 mesiace,
 - b) prenechal predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) vykonáva také úpravy a činnosť, ktoré vedú k poškodeniu predmetu nájmu,
 - d) opakovane poruší povinnosť uloženú mu v tejto zmluve.
- (5) Nájomca môže od tejto zmluvy odstúpiť okamžite ak:
- a) prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednané alebo obvyklé užívanie,
 - b) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú predmet nájmu prenajal,
 - c) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dojednané užívanie.
- (6) V prípade odstúpenia od zmluvy nájomný vzťah zaniká doručením odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- (7) Ak sa pri ukončení nájomnej zmluvy zmluvné strany nedohodnú inak, bude nájomca povinný vypratať predmet nájmu na vlastné náklady a to najneskôr:
- a) ku dňu zániku nájomného vzťahu ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v ods. 2 písm. a) alebo d) tohto článku zmluvy,
 - b) do 30 dní od zániku nájomného vzťahu ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v ods. 2 písm. b) alebo c) tohto článku zmluvy.
- (8) Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave opotrebovania primeranom účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca predmetný priestor ku dňu skončenia nájmu podľa ods. 7 tohto článku neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vypratať priestor na náklady a zodpovednosť nájomcu.

Článok 4

Technický stav nebytových priestorov

- (1) Prenajímateľ prehlasuje, že prenajaté nebytové priestory sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, bez právnych väd a v takom stave sa aj nájomcovi odovzdávajú ku dňu podpísania tejto zmluvy.
- (2) Nájomca prehlasuje, že s predmetom nájmu sa oboznámil a bude ho užívať výslovne na dohodnutý účel.
- (3) Nájomca je oprávnený v prenajatých priestoroch na vlastné náklady realizovať stavebné úpravy len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a stavebného úradu. V prípade ak má nájomca záujem realizovať úpravy na vlastné náklady a zaviazal sa ich odstrániť ku dňu skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený odmietnuť udeliť súhlas iba zo závažných dôvodov, ktoré nájomcovi písomne oznámi najneskôr do 7 dní, inak platí, že súhlas udelil.
- (4) Osobitné povolenia predpísané osobitnými právnymi predpismi je povinný zabezpečiť nájomca sám na vlastné náklady. Po skončení nájomného vzťahu nájomca je povinný na vlastné náklady uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie len v prípade, ak bol na to písomne vyzvaný prenajímateľom. Nájomca je vždy oprávnený oddeliť od predmetu nájmu to, čo do neho zabudoval.

Článok 4

Nájomné

- (1) Výška nájomného bolo schválené uznesením č. 3-MsZ/2024-11/a vo výške **35€/m²/rok**.

Celková rozloha nebytových priestorov	Ročné nájomné za 1 m ²	Celkové ročné nájomné	Celkové mesačné nájomné
99,28m²	35€	3474,80€	289,56

- (2) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné nájomné v celkovej výške 289,56€. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.
- (3) Nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom prevodom na hore uvedený účet prenajímateľa. Faktúra je splatná do 15 dní od jej doručenia okrem prípadu, ak je na faktúre uvedená dlhšia lehota.
- (4) V prípade omeškania so zaplatením týchto finančných plnení je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu 0,05 % z omeškanej sumy za každý deň omeškania. Právo na náhradu škody prenajímateľa tým nie je dotknuté.
- (5) V prípade, že prenajímateľ bude musieť nájomcu písomne vyzývať na neuhradené splatné nájomné, má nárok voči nájomcovi aj na zmluvnú pokutu vo výške 2€ ako paušálnu náhradu nákladov spojených so spracovaním a zaslaním takejto upomienky.
- (6) Úhrady nájomcu podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené momentom ich pripísania na bankový účet prenajímateľa.
- (7) Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 5

Služby spojené s nájmom

- (1) Nájomca je povinný hradiť okrem nájomného aj náklady za dodávku nasledovných služieb, ktoré sú poskytované v súvislosti s užívaním prenajatých nebytových priestorov: odber elektrickej energie, vykurovanie, vodné a stočné (ďalej len „prevádzkové náklady“).
- (2) Výška prevádzkových nákladov pripadajúcich na nájomcu je určená súčtom predpísaných zálohových platieb od dodávateľov energií a služieb a rozpočítaná pomerne, na veľkosť prenajatej plochy.
- (3) Nájomca je povinný za uvedené služby platiť mesačný preddavok. Pri stanovení výšky preddavku prenajímateľ vychádza zo skutočných nákladov uplynulého kalendárneho roka (resp. z údajov poskytnutých predchádzajúcim vlastníkom – prenajímateľom) a z očakávaného trendu zvýšenia alebo zníženia cien vstupov na bežný rok.
- (4) Preddavok je splatný bezhotovostne na základe faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť a doručiť faktúru nájomcovi najneskôr do 5. dňa každého kalendárneho mesiaca počas doby trvania nájmu. Faktúra je splatná do 15 dní od jej doručenia okrem prípadu, ak je na faktúre uvedená dlhšia lehota.
- (5) Výška mesačného preddavku bola dohodnutá nasledovne:

Označenie služby spojené s nájmom	Cena celkom ročne €	Cena celkom mesačne €
vodné, stočné, vykurovanie		
Celkom za služby spojené s nájmom	2 307,84€	192,32€

- (6) Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zvýšiť preddavok za služby v prípade preukázateľného zvýšenia ceny vstupov a to v takom rozsahu, v akom sa zvýšili ceny vstupov a iba počas trvania preukázateľného zvýšenia cien, ktoré bolo dôvodom pre zvýšenie preddavku.
- (7) Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zaplatenými mesačnými preddavkami a skutočnou výškou nákladov služieb v zúčtovanom období od 1. januára do 31. decembra toho ktorého roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi najneskôr do 30. júna nasledujúceho roka. Vyúčtovanie sa vykoná formou vystavenej faktúry. Nedoplatok, teda rozdiel medzi zaplateným preddavkom a skutočnými nákladmi nájomca je povinný zaplatiť najneskôr do 30 dní od doručenia faktúry, ak na samotnej faktúre nie je uvedená dlhšia lehota.
- (8) Úhrady nájomcu podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené momentom ich pripísania na bankový účet prenajímateľa.

Článok 6

Práva a povinnosti

- (1) Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel a chrániť ich pred poškodením.
- (2) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- (3) Stavebné úpravy na predmete nájmu, ako aj akékoľvek iné jeho zmeny je nájomca oprávnený uskutočňovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

- (4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť písomne prenajímateľovi potreby rozsiahlych opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto aj iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli.
- (5) Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu si bude nájomca zabezpečovať sám, prípadné opravy zabezpečí prenajímateľ.
- (6) Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a dodržiavať všetky technické, ekologické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a všeobecne platné nariadenia. V prípade ich porušenia zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
- (7) Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie alebo poruchy a to bez zbytočného odkladu po ich zistení a urobiť všetky potrebné opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku škôd na prenajímanom majetku.
- (8) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že na doručovanie písomností sa bude používať adresa nájomcu uvedená v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že na uvedenú adresu nebude možné doručiť písomnosť a táto sa vráti nedoručená prenajímateľovi, považuje sa za doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, aj keď sa o tom nedozvedel.
- (9) Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, krádež alebo poškodenie osobného vlastníctva nájomcu, alebo zariadení, príslušenstva a vecí prinesených alebo vnesených do predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami vo vzťahu k nájomcovi.
- (10) Nájomca voči všetkým štátnym kontrolným orgánom vstupuje vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
- (11) Nájomca vstúpi do užívania predmetu nájmu ku dňu nadobudnutia platnosti tejto zmluvy a prehlasuje tak, že skutkový právny stav predmetu nájmu pozná a v takomto stave predmet nájmu preberá do nájmu.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

- (1) Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
- (2) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu.
- (3) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka.
- (4) Uzavretie nájomnej zmluvy bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva vo Veľkom Mederi č. 3-MsZ/2024-11/a zo dňa 24.04.2024.
- (5) Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, dva rovnopisy pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- (6) Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

Vo Veľkom Mederi

dňa **23. 05. 2024**

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

primátor mesta
PaedDr. Marian Soóky

TRAFEL S.R.O.
Gabriel Buzgó – konateľ

