

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších
predpisov (ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ: **Trnavská cestná spoločnosť s.r.o.**
sídlo: Bulharská 39, 918 53 Trnava
v zastúpení: Mgr. Peter Markovič, konateľ
 Ing. Beata Slocíková, konateľka
IČO: 52646564
IČ DPH: SK 2121096670
č. účtu:

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca **Bejka G&J s. r. o.**
sídlo: Bernoláková 222/19, Cífer 919 43
v zastúpení: Beáta Mitasová, konateľka
IČO: 55103936
DIČ: 2121866835
IČ DPH:
č. účtu:

(ďalej aj ako „nájomca“)

(ďalej spolu prenajímateľ a nájomca aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytového priestoru v nebytovom objekte – parkovací dom na Starohájskej ulici č. 9/A v Trnave, súpis. č. 7644, parc. č. 5671/267, zapísaný na LV č. 10149, katastrálne územie Trnava. Predmetom nájmu sú podľa výkresu pôdorysu I. nadzemné podlažné priestory č. 108, 112, 113, 114 o celkovej rozlohe 143,07 m² (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom podnikania v súlade so svojim predmetom činnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi.

Čl. III

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za mesiac vo výške 1.716,00 Eur (slovom tisíc sedemstošestnásť Eur). K uvedenému nájomnému bude pripočítaná DPH v zmysle platnej legislatívy.
2. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady úhrady za:
 - spotrebu za odber elektriny, vodné a stočné, na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom;
 - vývoz smetí.
3. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať Dohodu o platbách nájomného v zmysle § 75 ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné povýšené v súlade s § 27 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške, podľa príslušných právnych predpisov za každý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli na použití inflačného koeficientu, v prípade, ak miera čistej inflácie prekročí medzročne (berie sa do úvahy kalendárny rok) hodnotu 3%. O výšku inflácie sa primerane upraví cena nájmu. Takto zmenená cena nájmu bude platná od nasledujúceho mesiaca po oficiálnom zverejnení indexu inflácie Slovenským štatistickým úradom.

Čl. IV

Zábezpeka

1. Nájomca sa ďalej zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, návratnú zálohovú platbu (ďalej ako „zábezpeka“) vo výške 2000 Eur (slovom dvetisíc Eur). Zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi. Zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítavať pohľadávky voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. V prípade použitia zábezpeky je nájomca povinný bezodkladne na základe žiadosti prenajímateľa doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zábezpeku do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zábezpeku do 30 dní odo dňa, keď nájomca riadne a včas odovzdal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

Čl. V

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je stanovená na dobu určitú. Nájomný vzťah začína dňom 01. 01. 2025 a končí dňom 31. 12. 2026.
2. Doba nájmu sa môže po vzájomnej dohode zmluvných strán predĺžiť o ďalšie dva (2) roky za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (opcia). Nájomca musí prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a požiadať prenajímateľa o uzatvorenie dodatku k tejto zmluve.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je predmet nájmu známy a preberá ho v stave, v akom sa nachádza.
2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania spíšu zmluvné strany písomný preberací protokol, podpísaný vecne zodpovednými osobami prenajímateľa a nájomcu, súčasťou ktorého bude opis predmetu nájmu ku dňu prevzatia.
3. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy a opravy predmetu nájmu, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých nebytových priestoroch a užívajú hnutelné veci, vybavenie a inventár.
4. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa príp. (ak je to nutné) aj príslušného stavebného úradu.
6. Prenajíateľ súhlasí s odstránením kazetového stropu v nebytovom priestore na náklady nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. Nájomca umožní prenajíateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod. ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
10. Prenajíateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v nebytových priestoroch.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi každú zmenu ako aj inú skutočnosť, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah.
12. Nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu.
13. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažovať.
14. Pri udalostiach z vyššej moci, v dôsledku živelných pohrôm, počas nepokojov alebo v prípade krízovej situácie, môže zmluvná strana plnenie predmetu tejto zmluvy prerušiť alebo pozmeniť, pričom je povinná vykonať také minimálne a dočasné opatrenia, aby týmto prerušením alebo pozmenením nebola spôsobená škoda zmluvným stranám.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa skončí predovšetkým uplynutím doby nájmu v zmysle čl. IV tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu možno ukončiť aj pred uplynutím doby na ktorú bola uzatvorená, podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Ak bola daná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Výpoveď resp. odstúpenie od zmluvy musí byť urobené v písomnej forme a doručené druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa bude považovať i písomnosť, ktorú adresát odmietol prevziať ako i písomnosť, ktorá sa vrátila odosielateľovi ako neprevzatá alebo nedoručiteľná, a ktorá bola preukázateľne odoslaná na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo inú adresu, ktorá bola dotknutou zmluvnou stranou písomne oznámená druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu, bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov a bez nároku na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany dopredu nedohodli inak.
6. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia.
7. Ak došlo k poškodeniu, zničeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu, nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá na veci vznikla. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie prenajatej veci, alebo ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, jedno pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Trnave dňa : 23.12. 2024

V 23.12.2024 dňa :

Prenajímateľ

Nájomca

V.R.

Mgr. Peter Markovič

V.R.

V.R.

Ing. Beata Slocíková