

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: OBEC BOBOT
IČO: 00311421
Sídlo: 913 25 Bobot 56
DIČ: 2021091347
IČ DPH: neplatca
Číslo účtu: SK105600000000650314001
Zapísaná v: ŠÚ SR
Za ktorú koná: Ing. Marcela Bartošová, starostka obce (ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: AA TECHNOLOGY CARE s.r.o
IČO: 46987053
Sídlo: Komenského 1565/9, 900 01 Modra
DIČ: 2023684333
IČ DPH: SK2023684333
Číslo účtu: SK0475000000004028539372
Zapísaná v: Okresný úrad Pezinok pod číslom ŽR 440-31590
Za ktorú koná: Andrej Adamec (ďalej len „nájomca“)

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

ČLÁNOK I ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavba Obecného domu nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bobot, súpisné číslo 57, postavenej na parcele č. 219 o výmere 628 m² druh pozemku – zastavaná plocha a nádvoria. Obecný dom je evidovaný na OU Trenčín katastrálny odbor na LV č. 1 (ďalej aj „Budova“). Na 1. poschodí obecného domu sa nachádza nebytový priestor, zakreslený v grafickom náčrte obecného domu pod číslom 8 o výmere 42,50 m² (ďalej len „nebytový priestor“).

ČLÁNOK II. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory za podmienok uvedených v tejto zmluve o celkovej výmere nebytových priestorov 42,50 m² nachádzajúcich sa na 1. poschodí obecného domu. Spolu s nebytovým priestorom je nájomca oprávnený využívať spoločné

priestory - sociálne zariadenia na prízemí a vstupy do areálu - zastavanú plochu so schodiskom na 1. poschodíe (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedený v predmet nájmu za účelom prenájmu nebytových priestorov na kancelárske účely
3. Obec Bobot potvrdzuje, že nájomné nebytového priestoru aj s podmienkami uvedené v tejto zmluve bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva uznesením č.8/2025 dňa 14.2.2025
4. Nájom nebytového priestoru je v súlade s §99a ods. 9 zákona č. 138/1991 ZB. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a nájomca vyhlasuje, že nie je osobou vymedzenou v § 9a ods. 6 a 7 zákona

ČLÁNOK III.

DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú jeden rok, pričom táto doba začína plynúť 1. 3. 2025 do 28.2.2026
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu najmä ak nájomca:
 - a. užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b. o viac ako 15 kalendárnych dní mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - c. nájomca alebo osoby, ktoré s nájomcom užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu porušujú pokoj a poriadok v nebytových priestoroch a vonkajších priestoroch súvisiacich s predmetom nájmu
 - d. pri poškodzovaní a znehodnocovaní majetku prenajímateľa, ktorý je predmetom nájmu
 - e. prenechá nebytový priestor, spoločné priestory alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa inej tretej osobe
 - f. bez udania dôvodu
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b. nebytový priestor sa stane bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - c. bez udania dôvodu
4. Výpovedná lehota v prípadoch uvedených v bode 2 písm. b.) a e.) článku III. zmluvy je jeden mesiac a začína plynúť prvý deň po doručení výpovede prenajímateľom a výpovedná lehota v prípadoch uvedených v bode 2 písm. a.), c.), d.) f.) a v bode 3 písm. a.), b.), c.) článku III. zmluvy je dva mesiace a začína plynúť prvý deň nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi

ČLÁNOK IV.

NÁJOMNÉ, POPLATKY A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJOMOM

1. Zmluvné strany sa dohodli na celkovej výške nájmu a poplatkov vo výške 223 €/mesiac slovom dvestodvadsaťtri eur nasledovne :

- suma nájmu vo výške 212,50 (slovom dvestodvanásť eur a päťdesiat centov) za mesiac t. j. 5 €/m² nebytového priestoru/mesiac o výmere 42,50 m². V cene nájmu je kúrenie, dodávka elektrickej energie a voda.
 - poplatok za užívanie spoločných priestorov, sociálnych zariadení vo výške 5,50 €/mesačne
 - poplatok spojený s likvidáciou a vývozom všetkých odpadov (komunálny odpad, triedené zložky + smetné nádoby) vo výške 5 €/mesačne
2. Nájomne nájomca platí vždy mesačne vopred najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné hradí. Nájomné sa uhrádza bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v nájomnej zmluve
 3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a poplatkov je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania
 4. Zmluvné strany berú podpisom zmluvy na vedomie a súhlasia, že v prípade zvýšenia cien služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov, je prenajímateľ oprávnený zvýšenie cien týchto služieb požadovať od nájomcu vo forme zvýšenia nájomného a poplatkov. Za týmto účelom sú zmluvné strany povinné uzatvoriť dodatok k tejto nájomnej zmluve. V prípade neuzatvorenia dodatku z dôvodu na strane nájomcu /napr. nesúhlas so zvýšením nájomného a poplatkov /do dvoch mesiacov od oznámenia prenajímateľa o potrebe jeho zvýšenia, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy písomne jednostranne odstúpiť s účinnosťou ku koncu kalendárneho mesiaca, v ktorom bolo odstúpenie nájomcovi doručené

ČLÁNOK V.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru,
4. Prenajímateľ poskytne nájomcovi užívanie voľného verejného priestranstva vyhradený pred obecným domom na účely parkovania a prechodu k nebytovému priestoru bezplatne.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel, predmet nájmu podľa článku 2 bod 1. a 2. zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu tretej osobe.
6. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok nebytových aj spoločných priestoroch obecného domu. Nepoškodzovať a predchádzať poškodeniu nehnuteľnosti alebo iným majetkovým škodám na majetku prenajímateľa
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv a porúch, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca je povinný v premete nájmu zabezpečiť dodržiavanie predpisov protipožiarnej ochrany a je povinný splniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z. z o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu na vlastné náklady, nájomca zabezpečí do miestnosti hasiaci prístroj.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby vážnych opráv (ďalších potrebných zásahov) a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
10. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33 Eur (napr. výmena žiaroviek....). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu týchto nákladov. O každom vyššom náklade nad 33 Eur (tovar, služba na FA), ktorý nebude financovaný nájomcom, ale z rozpočtu obce, bude rozhodovať prenajímateľ. V tomto prípade je nájomca povinný informovať prenajímateľa vopred o nákupe, zaobstaraní tovaru a služby a je povinný ho informovať aj o cene tovaru alebo služby.
11. Nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo osoby, ktoré s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré užívajú priestory prenájmu iným spôsobom.
12. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory - vstup do areálu, zastavanú plochu so schodiskom a sociálne zariadenia, aby neohrozovali iné osoby, ktoré využívajú spoločné priestory. Zachovávať ich v stave ako boli prevzaté v rámci bezpečnosti, neznehodnocovať ich a udržiavať ich z hygienického hľadiska.
13. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov
14. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať predmet nájmu uprataný a zbavený predmetov donesených do prenajatého priestoru nájomcom a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie
15. V prípade ak vzniknú škody na predmete nájmu prípadne na spoločných priestoroch obecného domu a sociálnych zariadeniach podľa článku 2 ods. 1 zmluvy spôsobené nájomcom presahujúcu mieru obvyklého opotrebovania, zaväzuje sa nájomca po skončení nájmu tieto vady opraviť, inak je povinný uhradiť náklady na ich opravu vykonané zo strany prenajímateľa

ČLÁNOK VI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania dvoch zmluvných strán a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s §47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto zmluvu, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť problém prednostne cestou vzájomnej dohody.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ňou súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bobote 28.2.2025

.....
Ing. Marcela Bartošová
starostka obce

.....
Andrej Adamec
konateľ