

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 639/2017

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ:

Názov: Obec Svodín
Sídlo: 943 54 Svodín Hlavná ulica 1117/1
Štatutárny zástupca: Gabriel Vígh, starosta
IČO: 00 309 281
DIČ: 2020412713
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK17 5600 0000 0038 4787 6001,
SWIFT: KOMASK2X
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „obec“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: BAU CUBE GmbH, s.r.o.
Sídlo : 943 54 Svodín, Hlavná 3
IČO : 50 687 913
Štatutárny zástupca: Michael Johann Fuhrmann, konateľ
Zápis v registri: Obchodný register Okresného súdu Nitra,
Oddiel: Sro, Vložka č.: 42378/N

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov za nasledovných podmienok

I.

Predmet zmluvy

- (1) Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov v Dome služieb na adrese 943 54 Svodín, Hlavná ulica 1170/3, vedenom na LV č. 1 v katastri obce Svodín, k.ú. Maďarský Svodín, ako dom služieb so súp. č. 1170 na parcele registra „C“ p.č. 220/1, vo vlastníctve Obce Svodín v podiele 1/1 k celku s celkovou podlahovou 20 m², miestnosť č. 01.
- (2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu na užívanie nájomcovi za odplatu za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

II.

Účel nájmu a spôsob užívania nebytových priestorov

- (1) Nebytové priestory je nájomca oprávnený využívať na obchodné účely – administratívne práce.
- (2) Nájomca je povinný nebytové priestory užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ich v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami.
- (3) Nájomca je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom a bezpečnosti práce na vlastné náklady podľa platných právnych predpisov.

III.

Čas nájmu a skončenie nájmu

- (1) Nájmná zmluva sa uzatvára dňom 01.05.2017 na dobu neurčitú.
- (2) Nájom môže byť ukončený
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou,
 - c) zánikom nebytových priestorov,
 - d) smrťou nájomcu,
 - e) odstúpením od zmluvy.
- (3) Prenajímateľ i nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu.
- (4) Výpovedná lehota je jeden mesiac, počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po

- doručení výpovede.
- (5) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nebytové priestory bez jeho zavinenia sa stanú nespôsobilými na dohodnuté užívanie alebo obvyklé užívanie.
 - (6) Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť, ak nájomca
 - a) užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou, alebo
 - b) napriek písomnej výstrahe užíva nebytové priestory alebo trpí užívanie nebytových priestorov takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
 - (7) Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.
 - (8) Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a vypratáním nebytových priestorov nájomca je povinný umožniť záujemcovi o prenajatie ich prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
 - (9) Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom nebytové priestory prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - (10) Povinnosť vrátiť nebytové priestory sa splní po vypratání nebytových priestorov a doručení písomného oznámenia o vrátení nebytových priestorov.

IV.

Výška a splatnosť nájomného

- (1) Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **35,- eur mesačne**. Prenajímateľ si daň z pridanej hodnoty neuplatňuje.
- (2) Nájomné je splatné **do 10. dňa príslušného** mesiaca.
- (3) Nájomca je nájomné povinný uhrádzať prevodom na účet prenajímateľa, pričom je povinný uviesť variabilný symbol IČO spoločnosti.
- (4) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné platné k 31. 12. bežného roka sa každoročne automaticky zvýši o 2 %, a to od 01. 01. nasledujúceho roka, bez uzatvorenia dodatku k zmluve. Zvýšenie prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi, oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení oznámenia.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmom

- (1) Prenajímateľ zabezpečuje nasledovné služby spojené s nájmom:
 - a) dodávku studenej vody,
 - b) dodávku plynu, el. energie, kúrenia,
 - c) odvoz odpadovej vody.
- (2) Úhrada za služby uvedené v čl. V ods.1 písm. a/ až c/ sa platí mesačne pozadu vo výške skutočných nákladov formou faktúry vystavenej obecnou príspevkovou organizáciou Scheuden. Odvoz odpadovej vody sa fakturuje podľa spotrebovanej vody.
- (3) Ak nájomca do 7 dní odo dňa prijatia vyúčtovania neoznámí písomne prenajímateľovi, že s výškou úhrad vo vyúčtovaní nesúhlasí, platí, že uznáva výšku úhrad vo vyúčtovaní za uvedené obdobie.
- (4) Úhrada sa platí na **účet uvedený na faktúre**, pričom sa vždy uvedie ako **variabilný symbol číslo faktúry**.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- (2) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný nebytové priestory udržiavať v takomto stave na svoje náklady.
- (3) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nasledovné služby spojené s nájmom:
 - a) dodávku studenej vody,
 - b) dodávku plynu, el. energie, kúrenia,
 - c) odvoz odpadovej vody.

- (4) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k nebytovým priestorom počas prevádzkovej doby nájomcu za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory riadnym spôsobom.
- (5) Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať v rozsahu dohodnutom v zmluve, nie je oprávnený dojednaný účel nájmu bez súhlasu prenajímateľa zmeniť.
- (6) Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas alebo na neurčitý čas len so súhlasom prenajímateľa.
- (7) Nájomca je povinný predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať náklady spojené s jeho obvyklým udržiavaním.
- (8) Stavebné úpravy nebytových priestorov je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov stavebných úprav je nájomca oprávnený od prenajímateľa požadovať po skončení nájmu, len v prípade, že sa k tomu prenajímateľ zaviazal.
- (9) Ak nájomca vykoná zmeny na nebytových priestoroch bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť nebytové priestory na svoje náklady do pôvodného stavu.
- (10) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktoré neplnením oznamovacej povinnosti vznikla.
- (11) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nebytových priestorov.
- (12) Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa mu umožní prístup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s obsahom tejto zmluvy.
- (13) Nájomca sa zaväzuje dôsledne vykonávať všetky opatrenia na ochranu predmetu nájmu a dbať na to, aby nedošlo k jeho strate, zničeniu, poškodeniu alebo opotrebeniu nad obvyklú mieru a zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vznikli jeho zavinením.
- (14) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na predchádzanie vzniku požiaru alebo inej havárie.
- (15) Poistenie nebytových priestorov a vnútorného zariadenia si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
- (16) Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu nebytových priestorov v dôsledku ich zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k nebytovým priestorom, za náhodu však nezodpovedá.

VII. Zabezpečenie záväzku

Nájomca v prípade omeškania s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom, je povinný platiť úrok z omeškania v zmysle platných predpisov, § 517 Občianskeho zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

VIII. Zábezpeka

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca zloží finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t.j. 105,- eur**. Zábezpeka je splatná pri podpise zmluvy.
- (2) Finančná zábezpeka podľa čl. VIII ods.1 tejto zmluvy slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a odstránenia ich neprimeraného opotrebovania a poškodenia.
- (3) Po skončení nájmu vráti prenajímateľ finančnú zábezpeku nájomcovi do 30 dní zníženú o sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi a o náklady spojené s uvedením nebytových priestorov do pôvodného stavu v súlade s čl. VIII ods.2 tejto zmluvy.

IX.
Závěrečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy zmluvy. Zmluvu je možné meniť alebo doplňovať len písomne so súhlasom oboch zmluvných strán.
- (2) Táto zmluva bola uzatvorená na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva vo Svodíne číslo 328/03042017 zo dňa 3.4.2017 v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona NR SR číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, nakoľko nájomca v prenajatých priestoroch bude vykonávať obchodnú činnosť (administratívne práce).
- (3) Táto zmluva sa zverejňuje na webovom sídle Obce Svodín, <http://zmluvy.svodin.sk> v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a § 5a 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.
- (4) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Svodíne dňa 10.4.2017

Prenajíateľ:

Obec Svodín, zastúpená starostom
Gabriel Vígh

.....

Nájomca:

BAU CUBE GmbH, s.r.o., zastúpená konateľom
Michael Johann Fuhrmann

.....