

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Uzatvorená podľa zákona 116/1990 Zb. o podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s odkazom na ustanovenie § 663 a následných Občianskeho zákonníka.

I.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: : **Obec Žabokreky**, IČO: 00 317 047, 038 40 Žabokreky 145
zastúpený : **Ing. Zuzana Valocká** – starostka obce
bankové spojenie: PRIMA BANKA a.s.
IBAN:SK9056000000003004262001
IČO:00317047
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **enertech ,s.r.o.**
Sídlo: **Žabokreky 123**
IČO: **46039341**
Bankové spojenie: **VÚB a.s.**
IBAN: SK23 0200 0000 0028 60098756
Zapísaný v Obchodnom registri MS SR, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 54236/L
(ďalej len nájomca)

II.

PREDMET , ÚČEL a PODMIENKY NÁJMU

- a) Predmetom nájmu je prenájom nebytových priestorov, ktoré sú majetkom obce na 1.podlaží v Polyfunkčnom dome v Žabokrekoch súp.č.144 stojacom na parcele č.64/3 v k.ú.Žabokreky vo výmere **105,99 m²** spolu ako súčet plochy nasledovných miestností: zádverie 2,70 m² + predajňa 60,90 m² + sklad 12,89m² + nakladacia rampa 6,99 m²+ sklad 7,33 m², denná miestnosť 8,45 m², chodba 1,63 m² a WC 5,10 m² a to v rozsahu podľa priloženého pôdorysného situačného nákresu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Celý interiér prešiel k 31.03.2022 opravou povrchov stien,podlahy,prípravy pre vodoinštaláciu,kanalizáciu,elektrických rozvodov , stropných svietidiel a el. zásuviek v celom prenajímanom objekte,v časti „predajne“ boli vymenené čelné okná a vonkajšie aj vnútorné parapety, osadený nový kazetový strop vrátane led svietidiel, opravená bola kompletná sanita vo WC vrátane dodania 3ks nových interiérových dverí, obkladu z keramických dlaždíc,batérii,umývadla,sprchy,medzistienok oddeľujúcich kabínky toaliet.Rozsah opráv vrátane ocenenia je prílohou tejto Zmluvy č.1.
- b) Nájomca bude užívať nebytové priestory a zariadenie ako aj pozemok, ktoré sú predmetom nájmu, za účelom vykonávania súkromnej podnikateľskej činnosti, povolenej príslušnými orgánmi štátnej správy, s tým že budú využívané na účely predajne rozličného tovaru a poskytovania služieb.

III. DOBA NÁJMU

- a.) Nájom sa zriaďuje na dobu určitú , a to na dobu 10 rokov s **výpovednou lehotou 3 mesiace**. Začiatok nájmu je 19.04.2022.
- b.) Pokiaľ nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné v zmluvne stanovenom termíne, výpovedná lehota je 15 dní a začína plynúť prvým dňom po uplynutí termínu, kedy je nájomné splatné v dohodnutej výške. V prípade nedodržania tejto náhradnej lehoty 15 dní na zaplatenie , bude prenajímateľ postupovať v zmysle § 9 zákona č.116/1990 v znp.

IV. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPOSOB PLATENIA

- c.) Cena prenájmu je **250,00 EUR slovom dvestopäťdesiat eur mesačne + reálne spotrebované energie** , ktoré bude platiť nájomca na základe skutočnej spotreby elektriny a vody k čomu vlastník zabezpečil samostatné meranie certifikovaným elektromerom v prenajímaných priestoroch a samostatné meranie vody.Vzniknuté náklady v prenajímanom objekte prenajímateľ refakturuje nájomcovi mesačne a vyúčtovaciu faktúru vystaví prenajímateľ v lehotách podľa dodávateľa elektrickej energie . Podkladom pre refakturáciu budú vyúčtovacie faktúry od dodávateľov energií vystavené na Obec Žabokreky a odpočet skutočného stavu meračov potvrdený obomi zmluvnými stranami ako príloha.
- d.) Nájomné bude uhrádzané na základe mesačných faktúr nasledovne:
- e.) vopred na obdobie nasledujúceho mesiaca nájmu do 15.teho dňa aktuálneho mesiaca na účet obce ,alebo do pokladne Obecného úradu Žabokreky v lehote do 15-teho dňa v mesiaci
- f.) Po prvýkrát od uzatvorenia zmluvy bude prenajímateľovi zaplatené nájomné vo výške **341,70€ do 20.04.2022 na obdobie od 19.04.2022 do 31.05.2022**.Platby za dodávku elektrickej energie vykoná nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa stavu elektromeru v posledný deň každého mesiaca so splatnosťou 15 dní. .
- a) Nájomca bude prenajímateľovi nájomné a ostatné fakturované náklady uhrádzať na účet v PRIMA Banke, č.úctu SK905600000003004262001 , alebo v hotovosti do pokladne na Obecnom úrade Žabokreky.
- b) V prípade nedodržania termínu splatnosti nájomného má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % zo stanovenej čiastky za každý deň omeškania
- c) Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť ceny za nájom a služby nasledovne:
 - 1.) v prípade, že dôjde k zvýšeniu cien vstupných energií / voda, elektrina / avšak vždy len na základe cien priamo od zmluvného dodávateľa ,
 - 2.) pravidelne ročne podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR pričom sa ako nulová inflácia pre účely tejto zmluvy považuje inflácia do úrovne **3%**, a to vždy po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, spätne k 01.01. roku,v ktorom bol index vyhlásený, pokiaľ si prenajímateľ uplatní dané právo postupom ďalej uvedeným .
 - 3.)Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 01.01.,

na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok a úprava výšky nájomného bude iba o rozdiel zverejnenej miery inflácie a dohodnutej „nulovej“ výšky 3% .

4.) V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie. Do doby vystavenia riadnej faktúry obsahujúcej správne cenové údaje nie je nájomca v omeškaní s úhradou nájomné .

5.) Rovnako ako pri výpočte zvýšenia ceny nájmu a služieb pri inflácii sa bude postupovať aj v prípade deflácie.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1) Prenajímateľ :

- a) Je povinný prenechať nájomcovi prenajaté priestory a zariadenia (v zmysle príloh tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie)
- b) Súhlasí so vstupnou investíciou nájomcu v rozsahu opravy kúrenia prenajatých priestorov
- c) Je povinný umožniť nájomcovi nerušený výkon práv.

2) Nájomca je povinný:

- a) Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv inak zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti.
- b) Užívať prenajaté priestory pre dohodnutý účel. Pri prevádzkovaní dodržiavať podmienky stanovené orgánmi štátneho dozoru a obecnej samosprávy na úseku protipožiarnej ochrany, hygieny, životného prostredia a bezpečnosti pri práci. Dôsledne vytvárať podmienky proti znečisťovaniu ovzdušia, nadmernej hlučnosti, likvidácii odpadkov a znečisťovaniu okolia vznikajúcemu prevádzkovou činnosťou.
- c) Za požiaru bezpečnosť v objektoch, ktoré sú predmetom nájmu nesie zodpovednosť v celom rozsahu nájomca. V zmysle vyhlášok Úradu bezpečnosti práce SR zabezpečovať na vlastné náklady vykonávanie predpísaných prehliadok a skúšok VTZ podľa týchto vyhlášok a Bezpečnostnotechnických požiadaviek
- d) Na vykonávanie týchto prehliadok vytvoriť potrebné podmienky a na vlastné náklady odstrániť zistené nedostatky ktoré boli spôsobené nesprávnym užívaním . Za škody spôsobené nedodržaním ustanovení tejto časti zmluvy nesie plnú zodpovednosť nájomca.
- e) Dôsledne dodržiavať poriadok a čistotu vo v prenajímanom majetku a jeho bezprostrednom okolí , vytvárať podmienky pri prevádzkovaní tak, aby v prenajatých priestoroch nevznikali ani dočasné skládky stavebného odpadu, skládky nepotrebného materiálu a techniky .
- f) Nájomca bude prenajímané priestory riadne udržiavať vo vzhľade prináležiacom centru obce .
- g) Uhrádzať v plnej výške a na svoje náklady od podpisu zmluvy aj zabezpečiť:
 - náklady na vykurovanie
 - náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov, ako napr. maľovanie, náter zábradlia a drevených konštrukcií zábradlí, výmenu rozbitých okien mimo poistných udalostí na náklady vlastníka a pod.
 - náklady súvisiace so zabezpečením funkčnosti prenajatého majetku .
- h) Užívať prenajaté priestory a vnútorné zariadenia, ktoré sú predmetom tejto zmluvy tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, odcudzeniu, strate, zneužitiu.

Za takto vzniknuté škody zodpovedá nájomca a je ich povinný v plnom rozsahu nahradiť prenajímateľovi.

- i) Znášať obmedzenie v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, po dohode s nájomcom.

3) Prenajímateľ je oprávnený:

- Mať prístup do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu (po dohode s nájomcom a v jeho prítomnosti), za účelom vykonávania kontroly, či nájomca predmet nájmu riadnym spôsobom, za účelom výkonu servisu a revízií /povinných predpísaných prehliadok a skúšok elektrických a ost.zariadení / ako aj za účelom vykonávania inventarizácie majetku obce, ktorý je predmetom nájmu.

4) Nájomca je oprávnený:

- a) Vykonávať zmeny na prenajatých nebytových priestoroch a prenajatom zariadení inventári len s písomným súhlasom prenajímateľa a to na vlastné náklady. Ak nájomca vykoná zmeny bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonaných zmien, hrozí na veci prenajímateľovi, značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- b) Vniesť do prenajatých priestorov vlastné zariadenia a inventár, ktorý bude slúžiť k dohodnutému účelu užívania.

VI.

Ďalšie dohodnuté podmienky

- a) Pri predčasnom ukončení nájomnej zmluvy bude zostatková hodnota vstupnej investície nájomcu vysporiadaná na základe dohody prenajímateľa a nájomcu
- b) Obec odovzdáva do prenájmu priestory, na ktorých boli vykonané opravy interiéru vo výške nákladov 25000 eur ku dňu uzavretia Zmluvy.
- c) Prenajímateľ je povinný poistiť svoj majetok, ktorý je predmetom tejto zmluvy. Prenajímateľ nepoist'uje, ani nezodpovedá za škody na majetku, ktorý si priniesol nájomca.
- d) Nájomca výlučne po dohode s obcou môže časť nehnuteľností prenajať. Nájomca je povinný pred uzatvorením nájomnej zmluvy s ďalším nájomcom predložiť obecnému zastupiteľstvu originál návrhu tejto nájomnej zmluvy s presne vyšpecifikovanými prenajatými priestormi a cenou a splatnosťou prenájmu .
- e) Nájomca si pred začatím užívania priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy zabezpečí (ak uzná za potrebné) úpravu vnútorných priestorov na vlastné náklady.
- f) Nájomca je povinný po ukončení nájomného vzťahu vrátiť obecný majetok, ktorý je predmetom tejto zmluvy v stave zodpovedajúcom dobe užívania a v prevádzky schopnom stave. Škody vzniknuté na prenajatých nebytových priestoroch a prenajatom inventári sa nájomca zaväzuje odstrániť alebo finančne nahradiť prenajímateľovi najneskôr do 15 dní po odovzdaní prenajatých nebytových priestorov a prenajatého inventáru.
- g) Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonávať formou doplnkov a to výlučne písomnou formou po dohode zmluvných strán.
- h) Nájom sa končí uplynutím doby nájmu. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu môže nájom nebytových priestorov vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán výpovednou lehotou 6 mesiacov.

VII.

Ostatné vzťahy vzniknuté a neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Zák.č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zák.č. 47/1992 Zb. – občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na www.crz.gov.sk.

Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca. Všetky rovnopisy majú platnosť originálu.

Zmluvné strany prehlasujú, že po prečítaní zmluvy s jej obsahom súhlasia a obsah potvrdzujú svojim podpisom.

V Žabokrekochoch dňa , 18.04.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing.Zuzana Valocká
starosta obce Žabokrekky

Milan Marko
konateľ firmy enertech,s.r.o.