

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

OBEC Závod,
Obecný úrad Závod, Sokolská 243, 908 72 Závod
IČO: 00310158

zastúpená: Ing. Peter Vrablec, starosta obce

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Ngoc Minh Tran
Družstevná 304
908 72 Závod
IČO: 37029495

(ďalej len ako „nájomca“).

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – v budove domu služieb - nájomný priestor č. 2 o výmere 41,71 m² a nájomný priestor č. 3 o výmere 26,55 m², celková výmera 68,26 m², nachádzajúci sa v budove Domu Služieb, Štúrova ul. č. súp. 758, obec Závod, na pozemku parc. č. 454/1, vedený Okresným úradom, katastrálnym odborom Malacky, na liste vlastníctva č. 1465 pre obec Závod, katastrálne územie Závod.

2. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Nájomný priestor č. 2 pozostáva z týchto miestností: predajňa a sklad, nájomný priestor č. 3 pozostáva z týchto miestností: predajňa. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom (živnostenskom) registri, na účely prevádzky Predajňa textilu a obuvi.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 1. 4. 2018 do 31. 12. 2020 s možnosťou predĺženia prednostne s nájomcom.

2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajíateľ odovzdávací

protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV.

Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa stanovuje na základe výsledkov Verejnej obchodnej súťaže vo výške 29,-EUR/m²/rok, čo je v súlade s platným Všeobecne záväzným nariadením obce Závod č. 1/2015 o výške nájmu za prenájom pozemkov, bytových a nebytových priestorov, vo výške: 1979,54 Eur (slovom jedentisícdeväťstosedemdesiatdeväť Eur 54/100) prenajatej plochy / ročne.

Zmluvné strany sa dohodli, na úhrade preddavku za spotrebu elektriny.

Ročná úhrada:

Nájomné	1979,54 EUR
Preddavok za elektrinu	200,00 EUR
Spolu	2179,54 EUR

Štvrťročné úhrady:

Nájomné 1. štvrťrok –	494,88 EUR
Nájomné 2. štvrťrok –	494,88 EUR
Nájomné 3. štvrťrok –	494,89 EUR
Nájomné 4. štvrťrok –	494,89 EUR
Preddavok na elektrinu - štvrťrok	50,00 EUR

2. Nájomné je splatné štvrťročne, a to najneskôr do 15-teho dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa č. ú. 3203250003/5600 alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť jednostranne nájomné v prípade, ak obec Závod schváli v rámci svojich kompetencií nové sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti až do dňa zaplatenia.

Čl. V.

Úhrada služieb spojených s nájmom nebytových priestorov

1. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby: dodávku plynu, dodávku elektrickej energie a dodávku pitnej vody vrátane stočného.

2. Úhrada za služby spojené s nájmom bude uhrádzaná vo výške skutočných nákladov, a to bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenajímateľa, obvykle raz ročne – elektrina a plyn, 2x ročne – voda a stočné na základe predložených vyúčtovacích faktúr podľa skutočnej spotreby, ktoré je nájomca povinný zaplatiť počas doby splatnosti faktúr.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov,
- d) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájmovej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 150,- EUR mesačne,
- d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 150,- EUR / a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
- d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu písomne neoznámí prenajímateľovi, že na ďalšom trvaní nájmu má záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalšie 3 roky.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Predchádzajúca nájomná zmluva zo dňa 31.12.2015 uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom vrátane dodatkov sa ruší dňom podpísania tejto nájomnej zmluvy zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, 1x pre prenajímateľa a 2x pre nájomcu.

V Závode, dňa 20. 3. 2018

.....

Prenajímateľ

.....

nájomca

Prílohy:

1. List vlastníctva
2. Situačný náčrt