

Z m l u v a

O prenájme nájme nebytových priestoroch

Zmluva o prenájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zák. č. 116/14990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Článok I.

Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

O b e c Tekovské Nemce
Štatutárny zástupca: Ing. Valkovičová Erika
starostka obce

IČO: 00321044

Banka: VÚB a.s. Žiar nad Hronom

č.ú.: 2524422/0200

IBAN: SK08 0200 0000 0000 0252 4422

1.2. Nájomca: Marek Šály

Ulica Nová 77/1

Tekovské Nemce

Banka: VÚB a.s. Zlaté Moravce

č.ú.: 94391662/6500 Poštová Banka

IBAN: SK74 6500 0000 0000 9439 1662

IČO:

DIČ:

Zapísaný Živnostenskom registri Obvodného úradu v Nitre odbor živnostenského podnikania,
Č. živ. Registra

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1. Predmetom nájmu je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v obci Tekovské Nemce, LV č. 890, parcela KN C 424, v budove súpisné číslo 420

2.2. Prenajaté priestory sú určené na *pizzeriu a skladové a výrobné priestory*

2.3. Výmera podlahových plôch:

a) *predajňa:*

$$6,00 \text{ m} \times 4,20 \text{ m} = 25,20 \text{ m}^2$$

b) *skladové a výrobné priestory :*

$$5,80 \text{ m} \times 3,43 \text{ m} = 19,90 \text{ m}^2$$

c) *ostatné priestory:*

$$1,80 \text{ m} \times 5,10 \text{ m} = 9,20 \text{ m}^2$$

$$1,80 \text{ m} \times 3,05 \text{ m} = 5,50 \text{ m}^2$$

2.4. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov.

Preberá ich a súčasne prehlasuje, že prenajaté priestory sú spôsobilé na užívanie dohodnuté v tejto zmluve.

Článok III. **Účel nájmu**

- 3.1. Nebytové priestory sa prenajímajú pre účely pizzerie, výrobných a skladových priestorov. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s predmetom podnikania zapísanom v Obchodnom registri.

Článok IV. **Výška a splatnosť nájomného**

- 4.1. Výška nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v ponuky zo dňa 21.08. 2019 a na základe uznesenia obecného zastupiteľstva 81/2019 zo dňa 09.09.2019. Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov predstavuje čiastku:

a) Ročné nájomné za nebytové priestory - pizzeriu:
 $25,20 \text{ m}^2 \times 12, -\text{EUR} = 302,40 \text{ EUR}$

b) Ročné nájomné za ostatné nebytové priestory – výrobná a sklady:
 $19,90 \text{ m}^2 \times 10, - \text{EUR} = 199,00 \text{ EUR}$

c) Ročné nájomné za ostatné priestory:
 $14,70 \text{ m}^2 \times 10, - \text{EUR} = 147,00 \text{ EUR}$

Ročné nájomné spolu : 648,40 EUR , mesačné nájomné je 54,03 EUR.

- 4.2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť mesačné nájomné na základe tejto zmluvy pravidelne a to do 15 – toho dňa nasledujúceho mesiaca priamo do pokladne OcÚ, resp. na účet obce, pričom prvá splátka bude uhradená do 15.11. 2019.

- 4.3. Služby spojené s nájmom: elektrická energia aj na vykurovanie, vodné, vývoz splaškov – čistenie spoločného septiku , vývoz komunálneho odpadu:

Nájomca si spotrebu elektrickej energie hradí samostatne na základe uzatvorenej Zmluvy s priamym dodávateľom, pričom meranie odberu el. energie samostatným meračom si zabezpečí nájomca.

Dodávku vody- vodné , zabezpečí prenajímateľ (raz ročne) prefaktúraciou skutočne nameranej spotreby podľa podružného merača (vo vlastníctve prenajímateľa) .

Vývoz splaškov – čistenie spoločného septiku podľa potreby zabezpečí prenajímateľ, prefaktúraciou nákladov z celkového počtu nájomcov v objekte.

Splatnosť faktúr je 30 dní od ich vystavenia.

Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch, vyhlášky MŽP -SR č. 283/2001 Z.z., 284/2001 Z.z. a nariadenia vlády SR č. 45/2002 Z.z. a uhradí prenajímateľovi poplatok za odvoz komunálneho odpadu podľa platného VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Tekovské Nemce.

Článok V.

Doba a skončenie nájmu

- 5.1. Nájom nebytových priestorov začína dňom : 01.11.2019
- 5.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 5.3. K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť aj:
 - 5.3.1. Dohodou zmluvných strán kedykoľvek.
 - 5.3.2. Výpoveďou ktoréhokoľvek účastníka zmluvy i bez uvedenia výpovedného dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
- 5.4. Do dňa skončenia nájmu je nájomca povinný nebytové priestory vypratať a odovzdať, v prípade porušenia tohto článku je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3,- EUR za každý deň omeškania.

Článok VI.

Práva a povinnosti

6.1. Prenajímateľ je povinný:

- 6.1.1. Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, na základe preberacieho protokolu .
- 6.1.2. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady(zabezpečiť stredné a generálne opravy), pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.1.3. V zmysle zákona o daniach z príjmov č. 559/2003 Z.z., v znení neskorších predpisov, §24 o technickom zhodnotení prenajatého majetku , uhradeného nájomcom prenájomca(vlastník objektu) súhlasí , aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých priestorov.

7.2. Nájomca je povinný:

- 6.2.1. Užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 6.2.2. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s prevádzkou a obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) . Pri posudzovaní bežnej údržby a drobnej opravy sa vychádza analogicky z nariadenia vlády č. 87/95 Z.z.
- 6.2.3. Stavebné úpravy, estetické úpravy fasády a všetky iné zmeny na predmete nájmu je nájomca povinný vopred prejednať s prenájomcom a vykonať ich môže iba s jeho písomným súhlasom
- 6.2.4. Oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, nesplnením tejto povinnosti odpovedá za škody, ktoré prenájomcovi vzniknú.
- 6.2.5. Ku dňu skončenia nájmu musí byť v prenajatých priestoroch vykonaný hygienický náter.
- 6.2.6. Zabezpečiť čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch
- 6.2.7. Umožniť vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej a regulačnej techniky, ako aj havarijnej služby za dodržania prevádzkových , bezpečnostných a režimových opatrení nájomcu.
- 6.2.8. Za zabezpečenie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Ďalej nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných

prehliadok a skúšok v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. Nájomca je povinný prenajímateľovi nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.

- 6.2.9. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
- 6.2.10. Nájomca sa zaväzuje riadiť platnými legislatívnymi predpismi a s nimi súvisiacimi vyhláškami pri ochrane životného prostredia a to hlavne v oblasti zvláštnych a nebezpečných odpadov.

Článok VII

Ďalšie dohodnuté podmienky

- 7.1. Pokiaľ je nájomca v omeškaní s plnením podľa čl. IV. ods. 4.2. viac ako 30 dní môže prenajímateľ požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 7.2. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré užíva, tretej osobe do podnájmu.
- 7.3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia..
- 7.4. Všetky škody spôsobené na užívanom majetku, ktoré majú charakter poistnej udalosti z titulu poškodenia živelnou udalosťou a odcudzenia majetku prenajímateľa je nájomca povinný do 24 hod. nahlásiť prenajímateľovi.

Článok VIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 8.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb. s prísl. zmenami a doplnkami.
- 8.2. Zmluva bola vyhotovená v 4-och rovnopisoch s platnosťou originálu , pričom nájomca obdrží tri rovnopisy a prenajímateľ jeden rovnopis.
- 8.3. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom zmluvnej strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 8.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu s účinnosťou dňom zverejnenia.

v Tekovských Nemciach
dňa 14.10.2019

Podpis prenajímateľa

OBEC

.....
Ing. Valkovičová Erika
starostka obce

v Tekovských Nemciach
dňa 14.10.2019

Podpis nájomcu

.....
Marek Šály