Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Článok I
Zmluvné strany

Prenajímateľ:	**Obec Nové Sady**
Sídlo:	Nové Sady 177, 951 24 Nové Sady
IČO:	00 308 340
DIČ:	2021102864
Zastúpená:	Silviou Halvoníkovou, starostkou obce
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a. s., pobočka Nitra
IBAN:	SK65 5600 0000 0009 8939 3001
(ďalej len prenajímateľ)	

a

Nájomca:	**Wlodzimierz Hess**
Narodený:	
Trvalé bydlisko:	Bratislava-Petržalka, Rőntgenova 1178/14
Doručovacia adresa:	Malé Zálužie č. 169, 951 24
Bankové spojenie:	Tatra banka
IBAN:	SK18 1100 0000 0029 3222 1910
(ďalej len nájomca)	

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov za týchto podmienok.

Článok II
Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy Obecného úradu v Nových Sadoch, súpisné číslo 177, na pozemku parc. číslo 94/4, v katastrálnom území Nové Sady, zapísanej na liste vlastníctva č. 946 Katastrálnym odborom Okresného úradu v Nitre.

Článok III
Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú nebytové priestory v budove uvedenej v článku II tejto zmluvy na prvom poschodí. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nebytové priestory o celkovej výmere 17,86 m², ktoré sú v stave spôsobilom na dohodnutý účel. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory vstupu do budovy a sociálne zariadenia.

Článok IV
Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať len na dohodnutý účel, ktorým je poskytovanie služieb obyvateľom s výnimkou poskytovania pohostinských a reštauračných služieb a predaja alkoholu a cigariet. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu

prenajímateľa zmeniť účel nájmu. Prevádzkovanie tejto činnosti nie je v rozpore so súčasne platnými legislatívnymi nariadeniami alebo v rozpore s povoleniami príslušných orgánov, ak táto činnosť tieto povolenia vyžaduje.

Článok V
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť:
   a) Písomnou dohodou zmluvných strán.
   b) Odstúpením od zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
   c) Výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa z osobitne odôvodnených a závažných dôvodov.
   d) Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Dňom právoplatného skončenia nájomného vzťahu sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi stávajú splatnými. Nájomca je povinný ich do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu vysporiadať. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vysťahovať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, avšak v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevysťahuje, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace splnomocňuje nájomca prenajímateľa. Prenajímateľ má v tejto súvislosti nárok na nájomné od nájomcu až do doby vysťahovania predmetu nájmu.
   e) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie v zmysle tejto zmluvy bez zavinenia nájomcu. Túto zmluvu uzatvorenú na neurčitý čas sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať písomne bez udania dôvodu.

Článok VI
Nájomné

1. Obec Nové Sady zverejnila Zámer na prenájom priestorov vo vlastníctve Obce Nové Sady formou priameho nájmu. Oprávnený uchádzač, Wlodzimierz Hess, Malé Záluzie 169, predložil cenovú ponuku na prenájom uvedených priestorov vo výške 19,00 € za m² a rok.
2. Obec Nové Sady stanovuje výšku nájomného **19,00 € za m² a rok.** Spolu za prenájom priestorov o výmere **17,86 m²** je nájomné za rok stanovené vo výške **339,34 €,** slovom Tristotridsaťdeväťeur/0,34. V cene nájmu nie sú zahrnuté ostatné služby a náklady súvisiace s prevádzkovaním dohodnutej činnosti (dodávka plynu, vody, elektriny, odvoz odpadu, upratovanie, drobná bežná údržba priestorov a ich udržiavanie v hygienicky spôsobilom stave na predmet činnosti).
3. Nájomca bude nájomné platiť štvrťročne na základe vystavených faktúr prenajímateľom na účet prenajímateľa uvedeného v článku I.

Výška nájomného za štvrťroky:

I. štvrťrok	**84,84 €**
II. štvrťrok	**84,84 €**
III. štvrťrok	**84,83 €**

IV. štvrťrok **84,83 €**

Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vždy do 30. dňa v prvom mesiaci príslušného štvrťroka.

4. Prenajímateľ má záložné právo k hnuteľným veciam nájomcu, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak nájomca neuhradí nájomné, prípadne zálohové platby ani po obdržaní upomienky. Týmto nájomca splnomocňuje prenajímateľa na všetky úkony súvisiace s predajom hnuteľného majetku.

Článok VII
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a zálohových platieb za poskytovanie služieb súvisiacich s predmetom nájmu.
2. Nájomca bude platiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za elektrickú energiu vo výške **30 € štvrťročne** nasledovne:
   a) za I. štvrťrok do 30. januára,
   b) za II. štvrťrok do 30. apríla,
   c) za III. štvrťrok do 30. júla,
   d) za IV. štvrťrok do 30. októbra
   a vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie na základe vlastnej spotreby nameranej na podružnom elektromere pri každej vyúčtovacej faktúre od aktuálneho dodávateľa elektrickej energie.
3. Nájomca bude platiť na základe vystavených faktúr prenajímateľom zálohové platby za zemný plyn vo výške **70 € štvrťročne** nasledovne:
   a) za I. štvrťrok do 30. januára,
   b) za II. štvrťrok do 30. apríla,
   c) za III. štvrťrok do 30. júla,
   d) za IV. štvrťrok do 30 októbra
   a vyúčtovanie za spotrebu zemného plynu na základe vyúčtovacej faktúry od aktuálneho dodávateľa zemného plynu podľa počtu prenajatých m^2 z plochy prvého poschodia.
4. Nájomca bude platiť za spotrebu vody na základe vystavených faktúr prenajímateľom podľa vlastnej spotreby nameranej na podružnom vodomere nasledovne:
   a) za mesiace XII., I. a II. do 30. marca
   b) za mesiace III., IV. a V. do 30. júna
   c) za mesiace VI., VII. a VIII. do 30. septembra
   d) za mesiace IX., X. a XI. do 30. decembra.
5. Jedenkrát ročne v poslednom štvrťroku bude nájomcovi prenajímateľom vyfakturovaný poplatok za vytiahnutie žumpy.
6. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním a náklady spojené s drobnými opravami a bežnou údržbou predmetu nájmu znáša nájomca.
7. Akékoľvek podstatné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v rozsahu uvedenom v tomto písomnom súhlase.
8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu spôsobom rešpektujúcim právne normy a ustanovenia zákonov súvisiacich napríklad s ochranou životného prostredia, stavebných činností alebo práv dotknutých právnických a fyzických osôb.
9. Nájomca sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany, dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny prevádzky

a to počas celého trvania doby nájmu. V prípade, že porušením vyššie uvedených predpisov došlo k vzniku škôd, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca. V tejto súvislosti sa nájomca zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi kľúče od všetkých priestorov, ktoré sú predmetom nájmu. Prenajímateľ je povinný kľúče uchovávať v zapečatenej obálke a ich použitie bezodkladne oznámiť nájomcovi.

10. Nájomca je povinný zabezpečiť vývoz nebezpečného odpadu, ak takýto pri výkone predmetu jeho činnosti vzniká, samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
11. Nájomca sa zaväzuje v opodstatnených prípadoch umožniť prenajímateľovi, prípadne ním povereným osobám vstup do prenajatých priestorov.
12. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo, ani nijako inak ho zaťažiť.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu skutočnosti, ktoré môžu viesť k vzniku škôd na predmete nájmu v dôsledku nečinnosti (napr. opravy väčšieho rozsahu).
14. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu tretej osobe.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že odpisy majetku, ktorý je predmetom zmluvy uskutočňuje prenajímateľ.
16. Doručovanie akýchkoľvek písomností obidvomi zmluvnými stranami sa rozumie doručovanie poštou, kuriérom alebo osobne. Za deň doručenia sa rozumie deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo v ktorý uplynie márna lehota na doručovanie, alebo v deň, ktorý zamestnanec pošty vyznačí na zásielke „adresát neznámy", „adresát odsťahovaný" a pod. Obidve zmluvné strany môžu doručovať zásielky aj osobne do miesta vykonávania činnosti ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Pre potreby doručovania poštou sa použijú adresy uvedené v čl. I tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie ktoroukoľvek zo zmluvných strán, sa táto zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu. Takáto zmena je dôvodom pre podpis dodatku k tejto zmluve.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom nájomca obdrží dva a prenajímateľ taktiež dva rovnopisy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Nových Sadoch dňa 04. FEB. 2022

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Silvia Halvoníková – starostka

V Nových Sadoch dňa 04. FEB. 2022

Nájomca
Wlodzimierz Hess