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	Obecný úrad Nové Sady 177, PSČ 951 24
IČO	00 308 340
DIČ	2021102864
V zastúpení	Patrikom Matušíkom, starostom obce
Bankové spojenie	Prima banka Slovensko a. s.
Číslo účtu	SK65 5600 0000 0009 8939 3001
Tel.	0910 925 873
Email	starosta@novesady.sk
(ďalej ako prenajímateľ)	

a

Nájomca	**I. N. I., s. r. o.**
Sídlo	Nové Sady 276, PSČ 951 24
IČO	36 564 893
V zastúpení	Ing. Martin Ingeli PhD.
Bankové spojenie	Tatra Banka a. s.
Číslo účtu	SK49 1100 0000 0026 2177 7217
Tel.	0904 634 954
Email	martin.ingeli@gmail.com
(ďalej ako nájomca)	

uzavierajú zmluvu o nájme nebytových priestorov za týchto dohodnutých podmienok.

Článok II
Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy v Nových Sadoch, súpisné číslo 189, nachádzajúcom sa na pozemku prac. číslo 1044/7, v katastrálnom území Nové Sady, zapísanej na LV č. 946.

Článok III
Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove súpisné číslo 189, ktorá je vo vlastníctve prenajímateľa, zapísaná na LV č. 946, parc. číslo 1044/7, v katastrálnom území Nové Sady v celkovej výmere **156 m²** - vnútorné priestory a vonkajšiu terasu o výmere **50 m²** (ďalej len verejné priestranstvo), ktorá bude slúžiť ako priestor na vonkajšie sedenie. Priestory sú v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

Článok IV
Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na podnikateľské účely a služby pre obyvateľov.

2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel nájmu.

Článok V
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu určitú **do 30. septembra 2029.** Doba nájmu začína plynúť **od 1. októbra 2024.**

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) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na užívanie v zmysle tejto zmluvy bez zavinenia nájomcu.

3. Výpovedná lehota je tri kalendárne 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 predmet nájmu bez zbytočného odkladu vysťahovať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v priebehu doby nájmu a na zrealizované potrebné opravy a úpravy ním vykonané so súhlasom prenajímateľa. 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.

Článok VI
Nájomné

1. Výška nájomného za vnútorné nebytové priestory je stanovená **10,50 € za m² a rok** a výška nájomného za vonkajšiu terasu je stanovená **0,35 € za m² a rok.**

2. **Nájomné podľa 1. bodu bude vždy k 1. januáru roku nasledujúcom po roku začatia plynutia nájmu, aktualizované podľa príslušnej miery inflácie vyhlásenej štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok.**

   Nájomca bude nájomné platiť štvrťročne na základe vystavených faktúr prenajímateľom. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné vždy do 30. dňa v mesiaci príslušného štvrťroka na účet prenajímateľa.

3. V cene nájmu nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to úhrada za dodávku elektrickej energie, internetového pripojenia, zemného plynu, vody, stočné a iné.

4. Náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním priestorov, odvozom odpadu, upratovaním, drobnými opravami a bežnou údržbou predmetu nájmu nie sú zahrnuté v cene nájmu. Tieto činnosti zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

Článok VII
Služby spojené s nájmom

1. Nájomca bude platiť zálohové platby za elektrickú energiu na základe vystavených faktúr prenajímateľom štvrťročne vo výške 2/3 zo sumy zálohovej platby za daný štvrťrok, stanovenej dodávateľom elektrickej energie. Nájomca bude platiť zálohové platby za elektrickú energiu nasledovne:

za I. štvrťrok	do 30. januára,
za II. štvrťrok	do 30. apríla,
za III. štvrťrok	do 30. júla,
za IV. štvrťrok	do 30. októbra

a vyúčtovanie za spotrebu elektrickej energie na základe vlastnej spotreby nameranej na elektromere.

2. Nájomca bude platiť za spotrebu vody na základe vystavených faktúr prenajímateľom podľa vlastnej spotreby vody. Nájomca bude platiť platby za spotrebu vody nasledovne:

za mesiace XII., I. a II.	do 30. marca,
za mesiace III., IV. a V.	do 30. júna,
za mesiace VI., VII. a VIII.	do 30. septembra,
za mesiace IX., X. a XI.	do 30. decembra.

3. Náklady spojené s likvidáciou odpadových vôd hradí nájomca na základe vlastnej spotreby vody.

Článok VIII
Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Akékoľvek podstatné zmeny predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v rozsahu uvedenom v tomto písomnom súhlase. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si u prenajímateľa náhradu nákladov vynaložených na úpravy a opravy predmetu nájmu.

2. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí predmet nájmu proti neoprávnenému vniknutiu do prenajatých priestorov.

3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe.

4. 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.

5. Za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zodpovedá nájomca. Povinnosti vyplývajúce z ustanovení zákonov, ktoré sa týkajú ochrany pred požiarmi a BOZP si plní nájomca na vlastné náklady.

6. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do objektu za prítomnosti nájomcu za účelom kontroly plnenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi. Prenajímateľ v dostatočnom predstihu informuje nájomcu o termíne vstupu do objektu. Nájomca je povinný

na vyžiadanie prenajímateľa predložiť revízne správy, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení.

7. V prípade, že porušením vyššie uvedených predpisov došlo k vzniku škôd, zodpovedá za ne v plnom rozsahu nájomca.

8. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo, ani nijako inak ho zaťažiť.

9. 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.

Článok IX
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov.

2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a jej podpísanie je prejavom ich slobodnej a ničím neobmedzenej vôle.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa a v centrálnom registri zmlúv.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

V Nových Sadoch dňa 20. 9. 2024

.....

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Patrik Matušík -starosta obce

V Nových Sadoch dňa 23. 9. 2024

.....

Nájom
I. N. I. s. r. o.
Ing. Martin Ingeli PhD.

OBEC NOVÉ SADY