

ZMLUVA č.

o prenájme nebytových priestorov a za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

uzavretá

podľa **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.

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Prašice
Sídlo: ul.1.mája 142/142
956 22 Prašice (ďalej len „prenajímateľ“)

Zastúpený: Erika Nemešová – starostka obce
IČO: 00310964
DIČ: 2021315538
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. pobočka Topoľčany
IBAN: SK02 5600 0000 0008 8666 9001

Nájomca:
Sídlo: (ďalej len „nájomca“)

IČO:
DIČ:

Čl. 2

Predmet a účel nájmu

1/ Predmetom nájmu je nebytový priestor v budove Pekarne v Prašiciach, kde je umiestnená prevádzková jednotka.
Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej v k. ú. Prašice zapísanej na LV č. 1526 ako parcela č.151, zastavané plochy – budova PEKÁRNE ul. 1.mája č. 170/170 a je oprávnený prenechať nebytové priestory nájomcovi.

a/ Pozemky:

- časť parc. č. 151 budova na ul.1.mája č. 170/170, na ktorej sa prenajímajú nebytové priestory.

b/ Budova – nebytové priestory:

Miestnosť č. 1	5,50 x 5,00 m	27,50 m ²
----------------	---------------	----------------------

Miestnosť č. 2	5,50 x 5,00 m	27,50 m ²
Miestnosť č. 3	4,20 x 4,50 m	18,90 m ²
Miestnosť č. 4	4,40 x 3,40 m	14,96 m ²
Sklad č. 1	3,20 x 2,50 m	8,00 m ²
Sklad č. 2	1,20 x 1,00 m	1,20 m ²
WC	1,60 x 2,30 m	3,68 m ²
Výmera spolu:		101,74 m²

c/ Hmotný majetok

Predmetom nájmu je hmotný majetok nachádzajúci sa v nebytových priestoroch uvedených v čl. 2 v bode b/. Presný zoznam hmotného majetku je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí hmotného majetku, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 2/ Nebytové priestory bude nájomca užívať ako **obchodnú prevádzku so zameraním na predaj priemyselného tovaru, záhradkárskych a chovateľských potrieb.**

Čl. 3

Doba nájmu

Nebytové priestory sa prenajímajú na **dobu neurčitú od 1.10.2022.**

Čl. 4

Výška ročného nájomného

- 1/ Výška ročného nájomného nebytových priestorov spojená s užívaním predmetu nájmu sa vypočíta na základe platného **Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2016 pre stanovenie výšky nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Obce Prašice.**
- 2/ **Ročné nájomné** sa stanovuje vo výške EUR,
slovom: jedentisícpäťstodvadsaťšesť eur desať centov.

Čl. 5

Platobné podmienky

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný vykonávať každoročne úhradu **ročného nájomného vo výške €** na základe vystavenej faktúry prenajímateľom v mesiaci január bankovým prevodom na účet prenajímateľa - Prima banka Slovensko, pobočka Topoľčany, č. IBAN: SK02 5600 0000 0008 8666 9001.
- 2/ Za nedodržanie termínu splatnosti nájomného môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžného nájomného za každý kalendárny deň omeškania.

- 3/ Pokiaľ nájomca nedodrží ustanovenia uvádzané v čl. 5 bod 1/ prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od zmluvy.

Čl. 6

Úhrada energií a služby súvisiace s prenájmom

- 1/ Nájomca je povinný uhradiť každý rok **miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu** na základe vystaveného rozhodnutia Obcou Prašice, podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia.
- 2/ Úhrada **za spotrebu pitnej vody** sa bude vykonávať na základe vystavenej faktúry prenajímateľom podľa spotreby hlavného vodomera a na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa Vodárenskej spoločnosti, a.s.
- 3/ Za nedodržanie termínu splatnosti uvedenej na faktúre vystavenej prenajímateľom za energie, môže prenajímateľ uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania za každý oneskorený kalendárny deň vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy.
- 4/ Nájomca si uzatvára zmluvu o **dodávke elektrickej energie a plynu** s dodávateľom služieb podľa vlastného výberu.
- 5/ Pokiaľ nájomca nedodrží ustanovenia uvádzané v čl. 6 v bode 1/, 2/ a 4/, prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od zmluvy.

Čl. 7

Inflačná doložka

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného o infláciu oficiálne zverejnenú Slovenským štatistickým úradom, a to za nasledovných podmienok:
 - a/ Výška inflácie za kalendárny rok sa zistí z údajov publikovaných SŠÚ.
 - b/ O takto zistené percento inflácie sa pri prvom výpočte nájomného zvýši výška ročného nájomného, uvedená v čl. 4 tejto zmluvy. Pri druhom a ďalšom výpočte nájomného sa zvyšuje o mieru inflácie nájomné, platné v bezprostredne predchádzajúcom období.
 - c/ Takto vypočítaná výška nájomného sa použije na obdobie 12 kalendárnych mesiacov, počítaných od 1.1. bežného roka.
 - d/ Vypočítanú výšku ročného nájomného podľa tohto ustanovenia zaokrúhli prenajímateľ na celé eurá smerom dolu. Nájomca je oprávnený skontrolovať výpočet uskutočnený prenajímateľom a na prípadné nepresnosti vo výpočte upozorniť.
- 2/ Prenajímateľ v termíne do 30.4. príslušného roku oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného doručením faktúry, vystavenej na rozdiel zaplateného nájomného na príslušný rok a zvýšeným nájomným o mieru inflácie. Zvýšené nájomné je splatné podľa vystavenej faktúry a nájomca je povinný doplatiť nájomné na účet prenajímateľa.

Čl. 8 Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti prenajímateľa:

- 1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a bežné užívanie.

Práva a povinnosti nájomcu:

- 2/ Nájomca je povinný využívať prenajaté priestory iba na účel dohodnutý v tejto zmluve, podľa čl. 2 bod 2/.
- 3/ Prenajaté nebytové priestory, ako aj hnutel'né veci, nemôže dať nájomca do prenájmu ani ich premiestňovať mimo prevádzkovú jednotku.
- 4/ Stavebné úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 5/ Nájomca zodpovedá za vytvorenie podmienok na ochranu zdravia a života osôb, ktoré využívajú jeho služby v prenajatých nebytových priestoroch.
- 6/ Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, požiarnej ochrany a ďalšie právne predpisy súvisiace s nájmom priestorov.
- 7/ Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory so starostlivosťou hospodára a chrániť ich pred poškodením. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať **Štatút obce Prašice**.
- 8/ Nájomca sa zaväzuje svojou činnosťou nerušiť výkon práv ostatných nájomcov v uvedenej budove, ako aj výkon práv prenajímateľa.
- 9/ **Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou** prevádzkových miestností **do výšky 1 700,- €** si vykonáva nájomca na vlastné náklady bez nároku zníženia nájmu. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumie napr.: upratovanie prenajatých a spoločných priestorov, maľovanie, oprava podlahy, oprava WC a batérií, výmena batérií, prietokových ohrievačov a i.
- 10/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho rozsahu (oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 1 700,- €) a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Všetky väčšie opravy, ktoré presiahnu výšku 1 700,- € sa môžu vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 11/ Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný vykonať fyzickú inventúru prenajatého majetku spolu s prenajímateľom.

Čl. 9 Skončenie nájmu

- 1/ Nájom môže skončiť: **a/ písomnou dohodou zmluvných strán**
b/ písomnou výpoveďou
- 2/ **Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3/ Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku prenajatého priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
- 4/ Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní nájomného priestoru sa spíše protokol.

Čl. 10 Záverečné ustanovenia

- 1/ Zmluva nadobúda **platnosť** dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.
- 2/ Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy formou písomných dodatkov, ktoré musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
- 3/ Právne vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 4/ Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, ktoré majú platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy.
- 5/ Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, zmluva je zrozumiteľná, nie je uzatvorená v tiesni, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Prašiciach dňa 30.9.2022

Nájomca:

Prenajímateľ: Obec Prašice
zastúpený
Erika Nemešová, starostka obce