

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a §§ 663 an. Občianskeho zákonníka.

Prenajímateľ: Obec Trhová Hradská
Farský rad 488/1
93013 Trhová Hradská
IČO: 00 305 766
DIČ: 202 11 39 791
(ďalej ako „Prenajímateľ“)

Nájomca: Kristína Bugárová - živnostník
č. živnostenského registra: 201-11067
Nezábudková 606/7
93013 Trhová Hradská
IČO: 33 475 377
DIČ: 2021139791
(ďalej ako „Nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „Zmluva“):

Článok I.

Predmet Zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej v obci Trhová Hradská, katastrálne územie Trhová Hradská, vedenej katastrálnym odborom okresného úradu Dunajská streda, zapísanej na liste vlastníctva č. 1235, a to ako budova so súpisným číslom 111, postavená na pozemku registra „C“, parcelné číslo 164/3 (ďalej len ako „Nehuteľnosť“).
- 1.2. Predmetom Zmluvy je nájom:
 - 1.2.1. nebytového priestoru č. 5. na prízemie a spoločných priestorov súvisiacich s užívaním nebytového priestoru v celkovej výmere **236,33 m²** (ďalej spolu ako „Predmet nájmu“).
- 1.3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s príslušenstvom v celosti na podnikateľské účely vymedzené v Článku II. Zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

- 2.1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výhradne za účelom svojej podnikateľskej činnosti súvisiacej s prevádzkou cukrárne, výrobou a predajom pekárenských, cukrárenských a ostatných múčnych výrobkov vrátane predaja služieb a produktov súvisiacich.
- 2.2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel využitia Predmetu nájmu.
- 2.3. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania Zmluvy získal všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním Predmetu nájmu. Nájomca tiež vyhlasuje, že tieto povolenia sú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby nájmu.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu do dvoch dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že technický a stavebný stav Predmetu nájmu dôkladne pozná a preberá Predmet nájmu bez výhrad, v stave akom sa nachádzajú. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výhradne na účely a v rozsahu dohodnutom tejto Zmluve.
- 3.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a jeho zariadenia v súlade s touto zmluvou, všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými normami, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi platnými na území SR tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb, nesmie ďalej používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie. Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (okrem iného aj rozhodnutie obce, resp. hygienika so zriadením prevádzky nájomcu, a pod., ďalej ako „Povolenia“) požadované v zmysle platných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti nájomcu v predmete nájmu.

- 3.3.** Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky revízie a kontroly ručných hasiacich prístrojov a požiarnych hydrantov v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady v prenajatých priestoroch vykonanie odborných úkonov na technických zariadeniach podľa vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie povinností vyplývajúce zo zákonov č. 314/2001 o ochrane pred požiarmi a súvisiacich predpisov v platnom znení; č. 124/2006 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a súvisiacich predpisov v platnom znení a č. 42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva a súvisiacich predpisov v platnom znení.
- 3.4.** Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch aj v celej Nehnuteľnosti čistotu a poriadok. Nájomca je povinný si zabezpečiť prenájom odpadových nádob a udržiavať poriadok a čistotu v okolí odpadových nádob. Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu a odvoz odpadu.
- 3.5.** Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 3.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody, plynu, alebo iné zmeny a úpravy na Predmete nájmu výhradne na základe predbežného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi po vykonaní takýchto zmien výkresovú dokumentáciu skutkového stavu najneskôr do 30 dní od ukončenia prác. V prípade stavebných úprav vykonávaných Nájomcom Prenajímateľ nezabezpečuje súhlas dotknutých orgánov so stavebnými úpravami.
- 3.7.** Ak na základe súhlasu Prenajímateľa v zmysle bodu 3.6. Zmluvy vykoná Nájomca stavebné úpravy majúce charakter technického zhodnotenia Predmetu nájmu, je oprávnený hodnotu tohto zhodnotenia účtovne viesť a odpisovať. Prenajímateľ sa nezaväzuje na úhradu nákladov spojených so zmenami na Predmete nájmu, ktoré vykoná Nájomca.
- 3.8.** Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady pričom je oprávnený vykonať montážne práce a inštaláciu technických a iných zariadení súvisiacich s vnútorným vybavením Predmetu nájmu.
- 3.9.** Drobné opravy, bežnú údržbu, náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním Predmetu nájmu (ako napr. výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia), náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu (ako napr. náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia) a servisnú činnosť si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
- 3.10.** Nájomca je oprávnený umiestniť na budove reklamné tabule, označenia alebo nápisy súvisiace s účelom nájmu. Umiestnenie a vzhľad tabule je Nájomca povinný vopred odsúhlasiť s Prenajímateľom. V prípade ak je potrebné, príslušné povolenie stavebného úradu si zabezpečí Nájomca, pričom Prenajímateľ mu poskytne za týmto účelom súčinnosť. Označenie bude vykonané na náklady Nájomcu. Nájomca zodpovedá za škody súvisiace s umiestnením reklamnej tabule, vrátane škôd na zdraví zamestnancov Nájomcu a tretích osôb.
- 3.11.** Nájomca je povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr tri pracovné dni pred skončením nájmu v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom je povinný vypratať z neho na svoje náklady všetky veci, ktoré nepatria Prenajímateľovi. Nájomca výslovne súhlasí s tým, že v prípade neodovzdania vyprataného Predmetu nájmu najneskôr tri pracovné dni pred dňom skončenia nájmu, Prenajímateľ má právo Predmet nájmu uzamknúť a odpojiť od dodávok všetkých služieb (napr. plyn, voda). Nájomca zároveň súhlasí s tým, že všetky veci, ktoré sa budú v tento deň nachádzať v Predmete nájmu je Prenajímateľ oprávnený z Predmetu nájmu na náklady Nájomcu vypratať a môže ich na náklady Nájomcu uskladniť.
- 3.12.** Prenajímateľ je povinný poistiť budovu proti bežným škodám a živelným pohromám. Poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch si Nájomca zabezpečuje na svoje náklady podľa vlastného uváženia, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu.
- 3.13.** Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti dotýkajúce sa využitia Predmetu nájmu, resp. ustanovení Zmluvy.
- 3.14.** Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 3.15.** Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je záväzná aj pre svojich právnych nástupcov a zaväzujú sa, že týchto o existencii tejto zmluvy ako aj o jej obsahu informujú.

Článok IV. Nájomné

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné vo výške 15 EUR/m2/mesiac, tj. **295,41 EUR** mesačne, v celkovej sume 3.544,92 EUR ročne. Nájomné je splatné v mesačných splátkach.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje spolu s nájomným uhrádzať aj zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s nájomom na základe špecifikácie platieb (ďalej ako „Špecifikácia platieb“), ktorú Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi bezodkladne pri uzavretí tejto Zmluvy na číslo účtu 921623122/0200, VS: 008, KS: 0308, Špecifický symbol: Kristína Bugárová, alebo poštovou poukážkou VS: 008, KS: 0308, Špecifický symbol: Kristína Bugárová. Špecifikácia platieb plní úlohu daňového dokladu a predstavuje jednostranné písomné oznámenie Prenajímateľa. Ak Špecifikácia platieb nestanovuje inak, nájomné a zálohové platby za služby sú splatné do 15. dňa príslušného časového obdobia podľa bodu 4.1. za obdobie za ktoré sa platby platia.
- 4.3. V prípade rastu cien služieb alebo napríklad v prípade zvýšenej spotreby Nájomcu za služby je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť výšku zálohových platieb, uvedených v bode 4.2. Zmluvy – formou vystavenia novej Špecifikácie platieb. Výšku upravených zálohových platieb oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne.
- 4.4. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná Prenajímateľ minimálne raz ročne, najneskôr do 01.08. nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade ukončenia platnosti Zmluvy v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná iba za alikvotnú časť roka najneskôr do troch mesiacov po skončení nájmu. Nedoplatok alebo preplatok z vyúčtovania nákladov za služby je splatný do 15 dní odo dňa oznámenia výšky nedoplatkov alebo preplatkov.
- 4.5. Nájomné každý kalendárny rok sa upravuje o percento rovnajúce sa miere celkovej inflácie v predchádzajúcom kalendárnom roku podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky, pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku. Táto zmena nastane každoročne automaticky s platnosťou od 15. apríla príslušného kalendárneho roka.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že jednostranné zvýšenie nájomného dohodnutého v bode 4.1. nie je možné zo strany Prenajímateľa, výnimkou prípadu vymedzeného v bode 4.5. a prípadu ak zmena výšky nájomného je založená na zmene právnej úpravy - vrátane úpravy nájomného všeobecne záväzným nariadením obce Trhová Hradská.
- 4.7. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak sa Nájomca dostane do omeškania so splatením nájomného alebo zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s nájomom je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ si môže započítavať voči Nájomcovi akékoľvek svoje pohľadávky voči akýmkoľvek pohľadávkam Nájomcu a to bez ohľadu na ich druh, na právny vzťah, z ktorého vyplývajú a bez ohľadu na to, či pohľadávky Prenajímateľa sú budúce, súčasné, podmienené alebo nepodmienené, splatné, či sa ich možno domáhať na súde, či ich možno postihnúť výkonom rozhodnutia alebo či sú premlčané. Prenajímateľ bezodkladne oznámi Nájomcovi realizáciu zápočtu.

Článok V. Doručovanie

- 5.1. Výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy, dodatky k Zmluve, faktúry budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď Zmluvy a odstúpenie od Zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 5.2. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 18-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

Článok VI. Trvanie Zmluvy

- 6.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa. Uzatvorenie Zmluvy bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva Trhová Hradská č. 5/2018 zo dňa 12.09.2018
- 6.2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.09.2029.
- 6.3. Zmluvné strany spoločne prehlasujú, že na rekonštrukciu nebytových priestorov vynaložil Nájomca v predchádzajúcom období finančné prostriedky vo výške 33.700,- EUR, ktorá bola určená na základe znaleckého posudku č. 248/2018 vypracovaného znalcom Ing. Jurajom

Köbölom zo dňa 07.08.2018. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia zmluvy pred dátumom vymedzeným v bode 6.2. Zmluvy Prenajímateľ uhradí tieto vynaložené finančné prostriedky znížené o odpisy na účet Nájomcu do 5 dní odo dňa ukončenia Zmluvy. Toto ustanovenie neplatí v prípade ukončenia Zmluvy dohodou zmluvných strán, ukončenia zmluvy Nájomcom, ak k ukončeniu Zmluvy dôjde na základe dôvodov zo strany Nájomcu alebo ak k ukončeniu Zmluvy dôjde na základe dôvodu vymedzených v bodoch 6.4. a 6.5.

- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť okamžitým odstúpením od Zmluvy v prípade podstatného porušenia Zmluvy, za ktoré sa považuje, ak Nájomca:
- 6.4.1. zmení účel nájmu bez toho, aby bol uzavretý dodatok k Zmluve,
 - 6.4.2. používa Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu vymedzeným v bodoch 2.1. a 3.1. Zmluvy,
 - 6.4.3. poruší zákaz podľa bodu 3.5. Zmluvy,
 - 6.4.4. prevedie stavebné úpravy na predmete nájmu v zmysle bodu 3.6. Zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, alebo
 - 6.4.5. je v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za služby viac ako 120 kalendárnych dní.
- 6.5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak:
- 6.5.1. bol na Nájomcu vyhlásený konkurz,
 - 6.5.2. bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nemajetnosť Nájomcu,
 - 6.5.3. bol Nájomcom podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie alebo
 - 6.5.4. bola povolená reštrukturalizácia Nájomcu.
- 6.6. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane, ak v odstúpení nie je uvedený neskorší dátum účinnosti odstúpenia.
- 6.7. Prenajímateľ aj Nájomca môžu vypovedať Zmluvu písomne s trojmesačnou výpovednou lehotou z dôvodov vymedzených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.8. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v rok pred ukončením nájmu si navzájom iniciujú rokovanie vo veci ukončenia nájmu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

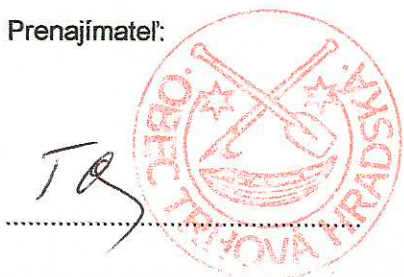
- 7.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.
- 7.2. Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 7.3. V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny Zmluvy sa uskutočnia formou písomných dodatkov odsúhlasených oboma zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 7.5. Uzatvorením tejto Zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce zmluvy a dojednania medzi zmluvnými stranami týkajúce sa Predmetu nájmu bez ohľadu na formu, v akej boli vykonané.
- 7.6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, dva pre Prenajímateľa a dva pre Nájomcu.

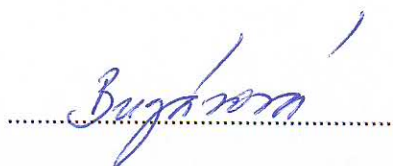
V Trhovej Hradskej dňa 28.09.2018

V Trhovej Hradskej dňa 28.09.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:





Špecifikácia platieb - daňový doklad

OBEC Trhová Hradská

Bugárová Krisztína
DOLCEVITA

305766
2021139791

33475377

921623122/0200
mes/rok
meno
01.10.2018 na 5 rokov

Bankové spojenie:

[illegible]

V Trhovej Hradskej dňa: 28.9.2018

preinajimatel

.....nájomca