

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Jaslovské Bohunice
 V zastúpení: Božena Krajčovičová, starostka
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Trnava
 Číslo účtu: 1115831001/5600
 IČO: 00312614
 DIČ: 2021133796
 DIČ DPH: SK 2021133796
 (ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: DEPOTEAM, s.r.o.
 v zastúpení: Marián Vajdík
 sídlo: Horné Bašty 36/A, 917 01 Trnava
 zapísaný v Obch. registri Okr. súdu Trnava
 Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
 Číslo účtu: 1052180001/5600
 IČO: 36755052
 DIČ: 2022353894
 nie je platca DPH (ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory o výmere 278,50 m² a spevnené plochy o výmere 55 m² nachádzajúce sa v areáli Ubytovne, Hlavná Bohunice č. 1/70, v objekte „Garáže, (Univerzálny blok TOV-08), parc. č. 163/21, zapísané na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor, okres Trnava na LV č. 900, v obci Jaslovské Bohunice, k.ú. Bohunice, ktorých je prenajímateľ výlučným vlastníkom. Rozpis miestností a plôch tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

III.

Účel nájmu

1. Nebytové priestory uvedené v Čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na: zriadenie prevádzky autoservisu.
2. Predmet zmluvy podľa čl. II nie je nájomca oprávnený dať do ďalšieho podnájmu.

IV. Cena nájmu

1. Nájomca je povinný uhrádzať základné ročné nájomné za nebytové priestory vo výške 20 eur/m², t.j. celkom 5.570,00 eur ročne a za prenájom spevnených plôch vo výške 15 eur/m², t.j. celkom 825,00 eur ročne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa bodu 1 sa zvyšuje o 240,00 eur mesačne na náklady za služby s nájomom spojené. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu elektrickú energiu, dodávku tepla, pitnej vody odvádzanie splaškových vôd a likvidáciu komunálneho odpadu.
3. Výška ročného nájomného po dohode zmluvných strán je 9.275,00 eur. Nájomca je povinný nájomné uhrádzať mesačne vo výške 772,92 eur na základe fakturácie prenajímateľa so splatnosťou faktúry 15 dní.
4. Nájom je podľa § 38, ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH oslobodený od DPH.
5. Prenajímateľ si po predchádzajúcom oboznámení nájomcu vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb uvedených v bode 2 tohto článku vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou ŠÚ SR.
6. V prípade neuhradenia nájomného v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. §3 NV SR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

V. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluva o prenájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.05.2014.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je jeden mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu okamžite, ak:
 - nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva nebytový priestor v rozpore s dobrými mravmi, najmä svojou činnosťou porušuje pokoj a poriadok,
 - stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - nájomca porušuje svoje povinnosti uvedené v čl. VII tejto zmluvy aj napriek písomnej výzve
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie vypratáním a vymaľovaním.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ

- je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie dohodnuté v tejto zmluve a zabezpečovať riadne plnenie povinností, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
- je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť opravy predmetu prenájmu za minimálnych obmedzení užívacích práv nájomcu v nutnom rozsahu,
- je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov nájomcu za účelom vykonania kontrol a opráv,

VII. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca

- je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá v celom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla,
- všetky zmeny, stavebné práce a iné úpravy je oprávnený vykonávať iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
- je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nehnuteľnosti. V prípade, že opravy a úpravy presiahnu nevyhnutne nutný čas, resp. predmet prenájmu môže byť užívaný obmedzene z iných dôvodov ako je oprava a udržiavanie nehnuteľnosti, má nájomca nárok na zľavu nájomného v rozsahu primeranom obmedzeniu. Právo na zľavu z nájomného musia uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do šiestich mesiacov odo dňa ich vzniku,
- nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu,
- je povinný dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane a bezpečnosti, ochrane pri používaní elektrických zariadení a všeobecne záväzné pravidlá o ochrane majetku,
- uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp.
- nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov, alebo zavinením tretích osôb, zdržujúcich sa v prevádzke s vedomím nájomcu,
- vykonať také opatrenia aby nedošlo k poškodeniu vlastného majetku,
- oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti
- nájomca na svoj náklad zabezpečí prípadné stavebné úpravy súvisiace s predmetom podnikania, bežnú údržbu a ostatné opravy závad vzniknutých počas nájmu

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu.
2. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
4. 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.
5. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží po dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť jej zverejnením podľa ust. §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

29. APR. 2014

V Jaslovských Bohuniciach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Jaslovské Bohunice,
v zastúpení: Božena Krajčovičová, starostka

DEFO TEAM, s.r.o.
v zastúpení: Marián Vajdík