

Zmluva č. 33/2024

o prenájme nebytových priestorov vo viacúčelovej budove

Prenajímateľ: Obec Trenčianske Bohuslavice
Zastúpená: Darina Jurigová
913 07 Trenčianske Bohuslavice č. 135
IČO: 00 312 061
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: XENEX s.r.o.
Zastúpená: Martin Zákopčan
Pri Rajčianke 8913/25
010 01 Žilina
IČO: 36 416 291
(ďalej len nájomca)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Trenčianske Bohuslavice, a to nebytových priestorov „Viacúčelovej budovy“ súpisné číslo 198, parc. č. 84/24.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť priestorov nehnuteľnosti – jedna miestnosť, podľa bodu 1 o výmere 37,50 m² pre kancelárske potreby a spoločné priestory.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov, ktoré bez nedostatkov preberá do svojho užívania. Nájomca prehlasuje, že priestory preberá v nepoškodenom stave a bude ich využívať na určený účel.

Čl. II

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.08.2024 – 31. 12. 2025
2. Prenajímateľ aj nájomca môžu zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu. Vypovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení vypovede. Vypoveď zmluvy sú povinné zmluvné strany zaslať druhej strane písomne doporučenou zásielkou do vlastných rúk.
3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu podľa ustanovenia č. IV je nájomca povinný vypratať užívaný priestor ku dňu ukončenia nájmu prenajímateľovi.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške odplaty prenajatých nebytových priestorov nasledovne:
a/ výška nájomného za nebytové priestory : **30,- EUR m²/ 1 rok**
2. Odplata za užívanie prenajatých nebytových priestorov činí:
a/ nebytové priestory: **37,5 m² x 30,- EUR = 1.125,- EUR / 1 rok**
Nájomné celkom: 94,- € / 1 mesiac
V prípade zmeny všeobecného záväzného nariadenia obce č. 9/2019 upraví prenajímateľ nájomné dňom nadobudnutia platnosti výmeru. Výška nájomného sa stanoví s prihliadnutím na cenu nájmu v čase a mieste obvyklou dohodou zmluvných strán dodatkom ku zmluve.
3. Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov sa určuje pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche miestností objektu. Prenajatá plocha činí 11 % podiel.
Za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa považujú:
 - a) poistenie budovy
 - b) dodávka vody
 - c) dodávka el. energie
 - d) vykurovanie – dodávka plynu + služby kuriča
 - e) vývoz odpadovej vody

4. Výška predpokladaných nákladov za služby spojené sužívaním priestorov Viacúčelovej budovy – 100 %	
- plyn	18 670,00 €
- elektrická energia	1 330,00 €
- voda	100,00 €
- poistenie budovy	305,00 €
- kurič	2 060,00 €
- vývoz odpadovej vody	350,00 €
<hr/>	
Spolu:	22 815,00 € / rok

Z predpokladaných ročných nákladov za poskytované služby nájomca uhradí **11%**.

Výška ročnej zálohovej platby za poskytované služby činí **2 510 €**.

Výška mesačnej zálohovej platby za poskytované služby činí **209,00 €**.

5. Nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním nehnuteľností za príslušný mesiac sú splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
6. Nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním nehnuteľností sa uhrádzajú bezhotovostným prevodom na číslo účtu: **SK27 0900 0000 0051 6456 5182**, variabilný symbol **332024**.
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním nehnuteľností do 15 dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
9. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním nehnuteľností, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny cien energií, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním prenajímaných nehnuteľností. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa

mesiacu nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený aspoň 30 dní pred dňom, odkedy bude prenajímateľ vyžadovať zmenenú výšku nájomného či preddavkov.

10. Prenajímateľ má právo odpustiť nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním nehnuteľností podľa bodu 1, len na základe uznesenia obecného zastupiteľstva.

ČI. IV

Povinnosti a zodpovednosť nájomcu

1. Nájomca je povinný:

- a) umožniť nerušené využívanie ostatných prenajatých priestorov Viacúčelovej budovy nájomníkom, ktorí majú prenajaté zvyšné priestory budovy.
- b) využívať prenajatý priestor na kanceláriu, zároveň nie je oprávnený prenechať priestory iným osobám na užívanie resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou,
- c) riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach prenajímaných nehnuteľností,
- d) ponechať voľné prístupové komunikácie v okolí Viacúčelovej budovy, tak aby bol vždy prístupný priestor okolia budovy,
- e) hradiť bežnú údržbu prenajatých priestorov nehnuteľností,
- f) drobné opravy súvisiace s užívaním nehnuteľností realizovať na vlastné náklady,
- g) umožniť prístup prenajímateľovi do nehnuteľnosti s cieľom prekontrolovania stavu prenajímaných priestorov a udržiavania zmluvných podmienok,
- h) nevykonávať stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu nehnuteľností,
- i) oznámiť väčšie opravy prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- j) v prípade skončenia nájmu odovzdať nehnuteľnosť v stave v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením nehnuteľnosti do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním nehnuteľnosť užívajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- k) pri skončení nájmu bezodplatne odovzdať obci prípadné zhodnotenie nehnuteľnosti, pokiaľ sa formou dodatku zmluvy nedohodlo inak,
- l) ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiarne - poplachovými smernicami,
- m) dbať na to, aby únikové cesty boli vždy prístupné,
- n) dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje neboli použité na iné účely ako sú určené,
- o) dodržiavať všetky požiarne poplachové smernice obce.

2. Nájomca zodpovedá:

- a) za prenajaté priestory určené na prevádzkovanie kancelárie. V prípade spôsobenia škody samotným nájomcom, hradí túto škodu v plnej výške nájomca. Nájomca nezodpovedá za škody preukázateľne spôsobené inými osobami, proti ktorým sa z tohto dôvodu vedie trestné alebo priestupkové konanie, alebo občianskoprávne konanie o náhradu škody. V prípadoch, keď sa nepodarí zistiť vinníka škody a jej výška nepresiahne 150 eur za obdobie 12 mesiacov hradí túto škodu nájomca. V prípade, že je škoda vyššia a nájomca nemohol poškodeniu zabrániť, podieľajú sa na náhrade škody obe zmluvné strany rovnakým dielom 1:1. V prípade, že akúkoľvek škodu možno uhradiť z platného poistenia, prednosť má táto forma uplatnenia náhrady škody.
- b) po skončení obdobia nájmu je nájomca povinný uvoľniť priestory prenajímateľovi v riadnom stave zodpovedajúcom bežnému užívaniu a opotrebeniu vecí, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody porušením právnej povinnosti a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, ktoré predchádzali stavu pred poškodením.
- c) hospodárne využívanie energií, ktorých odber je spojený s užívaním prenajímaných nehnuteľností,
- d) za uzamknutie vchodových dverí Viacúčelovej budovy.

Čl. V

Zánik nájmu nehnuteľností

Nájom nehnuteľností môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Zánikom právneho subjektu jednej zo zmluvných strán, a to hlavne zánikom spoločnosti nájomcu.
3. Uplynutím doby nájmu, ak táto doba nebola na základe vzájomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom predĺžovaná.
4. Písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa. Výpovedná lehota je dohodnutá na obdobie 3 mesiacov, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede. Dôvody výpovede rieši zákon č. 116/1990 Z.z. v platnom znení o nájme a podnájme nebytových priestorov.
Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dohodnutého času z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Z.z. v platnom znení.
Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dohodnutého času z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Z.z. v platnom znení.
5. Zmluvné strany si dohodli tieto osobitné dojednania:
Nájomca môže vypovedať zmluvu i bez uvedenia dôvodov.
Výpovedná lehota sa skracuje na obdobie 1 mesiaca odo dňa doručenia výpovede v nasledovných prípadoch:
 - a) hrubé poškodenie spôsobené nájomcom na prenajatých priestoroch nehnuteľností uvedených v Čl. I., bod. 2
 - b) stavebné úpravy vykonané nájomcom alebo ním poverenou osobou bez súhlasu vlastníka,
 - c) využitie nehnuteľnosti bez súhlasu vlastníka na činnosti, ktoré nie sú spojené s činnosťou kancelárie,
 - d) prenájatie nehnuteľností tretím osobám alebo iným organizáciám
 - e) poskytnutie čerpania energií tretím osobám alebo iným organizáciám. Za porušenie nájmovej zmluvy sa nepovažuje poskytnutie energií tretím osobám pri bežných servisných, údržbových a obdobných prácach vykonávaných v rámci užívania prenajatých priestorov.

Čl. VI
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nehnuteľností sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote do 30 dní od písomného oznámenia zmeny výšky nájmu či úhrad.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Z.z. platnom znení o nájme a podnájme nebytových priestorov, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch. Jeden rovnopis pre prenajímateľa a štyri rovnopisy pre nájomcu.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojom podpisom.
5. Zmluva nadobúda platnosť v deň jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nastáva v súlade s § 47 ods. 1 Obč. zákonníka, s poukazom na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z., nasledujúci deň po dni zverejnenia.

V Trenč. Bohuslaviciach, dňa **31. 07. 2024**

Prenajímateľ

V Žiline, dňa **31. 07. 2024**

Nájomca:

Darina Jurigová
starosta obce

Stanislav Zákopčan
konateľ

