



vl. 35/2012

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Obec ROVINKA

900 41 Rovinka 350

Zastúpená: JUDr. Milanom Bombalom, starostom obce

Bankové spojenie: 180 240 4001/5600

IČO: 305 057

DIČ: 2020362036

IČ DPH: SK 2020362036

ďalej ako „Prenajímateľ“

a

Nájomca:

JORVIK RETAIL s.r.o.

Bratislavská 1184, 931 01 Šamorín

Zastúpený: Beata Schavelová

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, oddiel:

Sro, vložka č. 19894/T

Bankové spojenie: 2507467653/0200

IČO: 36 763 349

DIČ: 2022369107

IČ DPH: SK 2022369107

ďalej ako „Nájomca“

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“

PREAMBULA

KEĎŽE

Obecné zastupiteľstvo obce Rovinka schválilo uznesením č.49/2012 zo dňa 5. septembra 2012 prenájom nebytových priestorov v celkovej výmere 240 m² nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti – „Objekt sociálno-prevádzková budova“, stavba súpisné číslo 74 na parc. č. 1569, zapísanej na LV č. 364, k.ú. Rovinka a s ňou súvisiaceho pozemku vedených Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Senec, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve obce Rovinka;

Zmluvné strany sa dohodli na podstatných náležitostiach zmluvného vzťahu medzi nimi;

PO ZVÁŽENÍ UVEDENÝCH SKUTOČNOSTÍ uzatvárajú Zmluvné strany túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej ako „Zmluva“) v nasledovnom znení:

I.
Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - „Objekt sociálno-prevádzková budova“, stavba súpisné číslo 74 na parc. č. 1569, zapísanej na LV č. 364, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**nehnuteľnosť**“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenajať Nájomcovi nebytové priestory o celkovej úžitkovej ploche 240 m² nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, ktoré sú špecifikované v bode 1.4 tohto článku Zmluvy (ďalej ako „**nebytové priestory**“) spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti (ďalej ako „**hnuteľné veci**“) (ďalej spoločne ako „**predmet nájmu**“), a záväzok Nájomcu uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa pravidelné mesačné platby nájomného vo výške a spôsobom upraveným v článku 3 Zmluvy.
- 1.3 Pozemok pod nehnuteľnosťou je predmetom prenájmu.
- 1.4 Nebytové priestory sú špecifikované nasledovne: predajňa, skladové priestory, sociálne priestory.
- 1.5 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne ako predajňu železiarstva a skladové priestory.
- 1.6 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.5 je povinný zabezpečiť si Nájomca.

II.
Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **10. septembra 2012 do 31. decembra 2012** (ďalej ako „**Doba nájmu**“). Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah zaniká.

III.
Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za užívanie predmetu nájmu je 775,- EUR (slovom sedemstosedemdesiatpäť eur) bez DPH (ďalej ako „**Nájomné**“).
- 3.2. S mesačným nájomným je Nájomca povinný, zaplatiť i príslušnú DPH vo výške sadzby podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení.
- 3.3. Nájomca bude platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške 775,- EUR + DPH v zmysle platných právnych predpisov na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavenej a doručenej faktúry Prenajímateľ vystaví faktúru vždy k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba mesačného nájomného vzťahuje, ktorý bude zároveň dňom dodania služby a túto zašle bezodkladne nájomcovi. Faktúra je splatná do 14 dní od vystavenia a musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z.
- 3.4. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, plyn, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.). Prenajímateľ súhlasí, aby si Nájomca prehlásil odber uvedených médií na svoje meno počas doby trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť na odbery uvedených médií u príslušných dodávateľov. Úhrady služieb spojených s užívaním nebytových priestorov hradí Nájomca sám v plnej výške za celú nehnuteľnosť.
- 3.5. V prípade, že Nájomca je s platením nájomného podľa bodu 3.3 tohto článku Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť zmluvné poistenie nehnuteľnosti proti živelným pohromám. V poistení je zahrnuté poistenie vnútorného zariadenia a hnutelných vecí nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu a sú vo vlastníctve Prenajímateľa. V poistení nie je zahrnuté poistenie vecí vnesených do prenajatej nehnuteľnosti Nájomcom a tretími osobami.
- 4.2. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, požiarnych predpisov a predpisov ochrany životného prostredia.
- 4.3. Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie nebytových priestorov, upratovanie a odvoz komunálneho odpadu z nebytových priestorov.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje strpieť krátkodobé výpadky (do 48 hodín od ohlásenia) elektrickej energie, plynu a vody, ktoré nezapríčinil Prenajímateľ úmyselne, resp. svojou hrubou nedbalosťou a snaží sa o jeho rýchle odstránenie a nebude si na základe uvedených skutočností uplatňovať voči Prenajímateľovi akékoľvek právne nároky.
- 4.5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu.
- 4.6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na výkon svojej podnikateľskej činnosti a účel nájmu podľa článku 1 Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na predmete nájmu za účelom ohlásenia poistnej udalosti. Nesplnením tejto povinnosti nesie Nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný znášať opravy vzťahujúce sa k predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Súčasne je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do predmetu nájmu Nájomca umožnil.
- 4.9. Nájomca si zabezpečí údržbu a revízie vybraných technických zariadení na vlastné náklady. Náklady na opravu týchto zariadení znáša Prenajímateľ, ak potrebu vykonať príslušnú opravu nespôsobil Nájomca porušením povinností, ktoré pre neho vyplývajú z tejto Zmluvy a všeobecne záväzných predpisov právneho poriadku SR.
- 4.10. Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu umožniť Prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu na žiadosť Prenajímateľa za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby.
- 4.11. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.12. Nájomca zabezpečí vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov.
- 4.13. V prípade ak pre poruchu, ktorú Prenajímateľ nezapríčinil úmyselne treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytových priestorov, príp. vysťahovať časť, alebo celé nebytové priestory, Nájomca sa zaväzuje vyprázdniť nebytové priestory, resp. ich časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov. Nájomca vyprázdni nebytové priestory v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy.
- 4.14. Pri vysťahovaní z poškodených nebytových priestorov, príp. ich častí podľa predchádzajúceho bodu, nebude Nájomca za vysťahované nebytové priestory, príp. ich časť platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vysťahovania.

- 4.15. Prenajímateľ je oprávnený zadržať majetok Nájomcu, odpredať ho a výťažok z predaja započítať voči dlžobe Nájomcu.
- 4.16. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu.
- 4.17. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- 4.18. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť osvetlenie zadného dvora nehnuteľnosti vo večerných a nočných hodinách ako aj za zníženej viditeľnosti.
- 4.19. V prípade, ak Prenajímateľovi vznikne počas doby trvania zmluvného vzťahu potreba predaja nehnuteľnosti spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti, je povinný prednostne ponúknuť predaj nehnuteľnosti spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti Nájomcovi. Ponuka bude v písomnej podobe a bude obsahovať Prenajímateľom stanovenú dobu akceptácie ponuky na predaj; ak Nájomca neakceptuje v Prenajímateľom stanovenej lehote ponuku na predaj, márnym uplynutím lehoty zaniká predkupné právo Nájomcu a Prenajímateľ je oprávnený ponúknuť nehnuteľnosť spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nehnuteľnosti na predaj tretím osobám.

V. Ukončenie nájmu

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení o spôsoboch skončenia nájmu uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je stanovená na jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) okamžitým zrušením zo strany Prenajímateľa ak:
 - Nájomca nezaplatí celú výšku nájomného podľa článku 3 tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 15 dní od jeho splatnosti,
 - Nájomca aj napriek upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - Nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - Nájomca poruší ustanovenia článku 3 bod 3.5 o viac ako 30 dní, alebo článok IV bod 6, 7 alebo 10,
 - Nájomca riadne neplatí za spotrebu médií dodávateľom po dobu viac ako 15 dní podľa článku 3 bod 4; v takomto prípade je Prenajímateľ oprávnený pred okamžitým zrušením Zmluvy prerušiť dodávku všetkých poskytovaných služieb,
 - bol na majetok Nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.

VI. Ostatné ustanovenia

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu predmetu nájmu dôjde po podpísaní Zmluvy obidvomi zmluvnými stranami, o čom bude spísaný Preberací protokol

podpísaný oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, ktorý bude tvoriť Prílohu č. 1 Zmluvy.

VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto Zmluva je vyhotovená štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
- 7.2 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch zmluvných strán výlučne v písomnej forme číslovaného dodatku k tejto Zmluve.
- 7.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 7.4 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.5 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.
- 7.6 Doporučený list sa bude považovať za doručený ak sa dvakrát vráti neprevzatý z naposledy písomne udanej adresy.
- 7.7 Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy

Prílohy Zmluvy:

1. Preberací protokol
2. Výpis z Obchodného registra SR

V Rovinke dňa, 10. septembra 2012

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec ROVINKA
JUDr. Milan Bombala

JORVIK RETAIL s.r.o.
Beata Schavelová
konateľ



JORVIK RETAIL s. r. o.
Bratislavská 1184, 931 01 Šamorín
IČO: 36 763 349
IČ DPH: SK2022369107 -2-