

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovenia § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľ: **Obec Plavecký Štvrtok**
Sídlo: Plavecký Štvrtok 172, 900 68 Plavecký Štvrtok
IČO: 00305049
DIČ: 2020643713
IČ DPH: nie je platcom DPH
IBAN: SK57560000003207542003
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Malacky
Zastúpený: Radoslav Benkovič, starosta obce
Telefón: + 421 34 7793 132, + 421 905 819 331
E-mail: radoslav.benkovic@obecplaveckystvrtok.sk

/ďalej ako prenajímateľ/

a

nájomca: **Phoenix Quality Services s.r.o.**
Sídlo: Mierové nám. 16, 901 01 Malacky, Slovenská republika
IČO: 44 758 588
DIČ: 202 281 1615
IČ DPH: SK202 281 1615
Číslo účtu: 2629861261/1100
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.,
Zastúpený: Mgr. Iveta Kalužáková, konateľ
Registrácia: Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. oddiel Sro,
vložka č. 58206/B

/ďalej ako nájomca/

Článok I.

Vyhlásenia zmluvných strán

1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Liste vlastníctva č. 903 – čiastočný, vydanom Správou katastra Malacky, nachádzajúcej sa v okrese Malacky, obec Plavecký Štvrtok, katastrálne územie Plavecký Štvrtok, stavby súpisné číslo 350 – Podnikateľské centrum, ktorý je postavený na pozemku – parcela číslo 775/16.

1.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že v Podnikateľskom centre sa nachádzajú nebytové priestory číslo 217 o výmere 9,00 m², číslo 218 o výmere 35,15 m² na 2. poschodí / 3. nadzemné podlažie /, ktoré sú stavebne určené ako administratívne priestory.

1.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

1.4. Nájomca prehlasuje a potvrdzuje, že má oprávnenie k tomu, aby uzavrel túto zmluvu a plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.

1.5. Nájomca prehlasuje, že má záujem o prenájom nebytových priestorov špecifikovaných v bode 1.2. tejto zmluvy, a preto zmluvné strany potvrdzujú svoj záujem upraviť touto zmluvou svoje vzájomné práva a povinnosti, ktoré vzniknú pri a v súvislosti s nájmom nebytových priestorov špecifikovaných v bode 1.2. tejto zmluvy.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

2.1. Predmetom tejto zmluvy je dojednanie zmluvných strán, že prenajímateľ za úhradu prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory č. 217 o výmere 9,00m², č. 218 o výmere 35,15m², nachádzajúce sa na 2. poschodí Podnikateľského centra, súpisné číslo 350 v obci Plavecký Štvrtok, zapísaných na liste vlastníctva č. 903 – čiastočný, vydaného Správou katastra Malacky, katastrálne územie Plavecký Štvrtok.

2.2. Účelom zmluvy je dojednanie zmluvných strán o tom, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory špecifikované v bode 2.1. tejto zmluvy, pre podnikateľské využitie nájomcom, za účelom zriadenia a prevádzkovania kancelárie nájomcu.

Článok III.

Doba nájmu

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.3.2022 do 28.2.2023.

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatíu predmetu nájmu pristúpia najneskôr do troch dní odo dňa podpísania tejto zmluvy. Za tým účelom prenajímateľ pripraví predmet nájmu k odovzdaniu a prevzatíu. Nájomca prevezme predmet nájmu do užívania osobne, za súčasnej prehliadky prenajímaných nebytových priestorov. Zmluvné strany o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu preberací protokol.

Článok IV.

Nájomné a spôsob platenia

4.1 Zmluvné strany si dohodli nájomné za nájom nebytových priestorov špecifikovaných v bode 2.1. tejto zmluvy vo výške 5,5€ / m² mesačne, resp. 66,-€/ m² ročne. Prenajímateľ veľkosť prenajatej plochy zvyšuje koeficientom 1,1. Koeficient predstavuje podiel nájomcu na využívaní spoločných priestorov /chodby, schodište, sociálne zariadenia.../. Konečný výpočet súm sa zaokrúhľuje smerom nahor.

Výpočet nákladov na nájomné:

priestor	č.miest.	plocha	koef. 1,1	Cena m²/rok	Cena m²/mes.	nájom/rok	nájom/mesiac
kancelársky	217,218	44,15,m2	48,56m2	66€	5,5€	3204,96€	267,08€
Spolu						3204,96€	267,08€

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, za ktoré sa nájomné platí, a odoslať alebo odovzdať ju nájomcovi najneskôr do troch dní odo dňa jej vystavenia.

4.3. Nájomca je povinný platiť nájomné formou bezhotovostného prevodu na bankový účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Splatnosť faktúry je 10 dní odo dňa jej vystavenia.

4.4. Nájomca berie na vedomie, že nájomné ako aj akákoľvek iná platba podľa tejto zmluvy sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

4.5. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo služieb spojených s nájmom alebo ich častí, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok V.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

5.1. V dohodnutom nájomnom sú zahrnuté služby poskytované nájomcovi v súvislosti s užívaním nebytového priestoru: - odvoz a likvidácia tuhého a komunálneho odpadu

- upratovanie spoločných priestorov
- upratovanie kancelárií
- zimná údržba
- údržba spoločných priestorov

5.2. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájomom nebytových priestorov, a to dodávka plynu, elektrickej energie, vodné a stočné. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť náklady za tieto služby poskytované s nájomom vo výške 1,50€/ m² mesačne resp 18,-€ ročne. Uvedené služby sa vzťahujú na nájom kancelárskych priestorov.

Výpočet nákladov za služby:

priestor	č.miest.	plocha	koef. 1,1	Cena m2/rok	Cena m2/mes.	nájom/rok	nájom/mesiac
kancelársky	217,218	44,15 m2	48,56m2	18,-€	1,5€	874,08€	72,84€
Spolu						874,08€	72,84€

5.3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi náklady na úhradu za služby spojené s nájomom vo výške uvedenej v bode 5.1. tejto zmluvy spoločne s nájomom (267,08€– nájomné +72,84€ – služby = **339,92€/ mesiac**), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa článku IV., bodu 4.3. a 4.4. tejto zmluvy, formou bezhotovostného prevodu na bankový účet prenajímateľa. Splatnosť faktúry je 10 dní odo dňa jej vystavenia.

5.4. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s prenajímateľom dodatok k tejto zmluve týkajúci sa výšky nákladov za služby poskytované s nájomom, ak dôjde k zvýšeniu cien médií zo strany ich dodávateľov, pričom k úprave nákladov za služby poskytované s nájomom dôjde primerane k zmene výšky cien médií.

Článok VI.

Technický stav predmetu nájmu

6.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie, tento na vlastné náklady udržiavať v riadnom technickom a prevádzkyschopnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

6.2. Drobné opravy na predmete nájmu, za ktoré sa považujú práce, ktoré nepresiahnu na jednu opravu zaistovanú nájomcom výšku 70,-€, zabezpečí na svoje náklady nájomca. Vykonanie iných ako drobných opráv na predmete nájmu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi v lehote 8 dní od ich zistenia a poskytnúť prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť k ich prevedeniu. Nájomca zodpovedá za prípadné zvýšenie nákladov opravy v prípade, že nesplní včas svoju oznamovaciu povinnosť. Prenajímateľ je povinný začať s odstraňovaním závady v lehote 10 pracovných dní od ich oznámenia nájomcom. V prípade, že prenajímateľ nezačne s odstraňovaním závad v dohodnutej lehote, je nájomca oprávnený odstrániť závalu na náklady prenajímateľa, pričom čiastka takto vynaložená nájomcom za prenajímateľa musí byť obvyklá a zahŕňa iba náklady vynaložené na prácu a materiál spojený s odstránením závady. Prenajímateľ je povinný zaplatiť tieto náklady najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcom, pričom prílohou vyúčtovania musia byť doklady preukazujúce ich zaplatenie nájomcom.

6.3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ písomne zaviazal. V takom prípade je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa na úhradu nákladov, nemôže nájomca požadovať akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie s tým spojené od prenajímateľa.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým spôsobom podľa tejto zmluvy, a to so starostlivosťou riadneho hospodára.

7.2. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia obce Plavecký Štvrtok týkajúce sa podmienok nájmu nebytových priestorov.

7.3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na základe predchádzajúceho telefonického dohovoru vstup do nebytových priestorov, ktoré sú predmetu nájmu, za účelom kontroly, či nájomca nebytové priestory užíva na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to v rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo k ohrozeniu obchodného príp. iného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako aj akémukoľvek ohrozeniu majetku nájomcu alebo k narušeniu činnosti nájomcu.

7.4. Nájomca je povinný v prípade havárie alebo živelnnej pohromy zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

7.5. Za zabezpečenie úloh o ochrane pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, v predmete nájmu, ktorými sú nebytové priestory špecifikované v bode 2.1. tejto zmluvy, zodpovedá nájomca

7.6. Nájomca v súlade s bodom 7.5. tohto článku je povinný na úseku požiarnej ochrany oboznámiť sa so všetkými predpismi prenajímateľa vydanými na úseku ochrany pred požiarmi a zabezpečovať pravidelné školenia a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarmi svojich zamestnancov.

7.7. Za zabezpečenie úloh a povinností z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v prenajatých priestoroch dňom začatia nájmu zodpovedá nájomca týchto priestorov.

7.8. Nájomca je povinný v zmysle príslušných predpisov v prenajatých nebytových priestoroch zabezpečovať všetky revízie, funkčné skúšky ručných elektrických náradí, elektrických šnúr a iných elektrických spotrebičov používaných nájomcom.

7.9. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi závady, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmy na majetku a zdraví osôb a ktoré sa týkajú zariadení vo vlastníctve prenajímateľa. Do odstránenia týchto závad sa nájomca zaväzuje zdržať sa užívania poškodených zariadení, inštalácií a iných poškodených vecí.

7.10. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať nájomcu o všetkých nevyhnutných pripravovaných technických a iných opatreniach týkajúcich sa predmetu nájmu alebo nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu nájomcom. Pri prevádzaní akýchkoľvek stavebných úprav je prenajímateľ povinný brať ohľad v čo najväčšej miere na oprávnené záujmy nájomcu, pričom je povinný nájomcu o takýchto úpravách informovať s primeraným časovým predstihom.

7.11. Pokuty, penále a pod. sankcie uložené príslušnými orgánmi vo vzťahu k nesprávnej činnosti pri prevádzke predmetu nájmu, počas trvania nájmu znáša nájomca.

7.12. Zmluvné strany sa dohodli o vzájomnej zodpovednosti tak, že nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením alebo zničením predmetu nájmu zavinením nájomcu alebo osôb jednajúcich v jeho mene alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa tejto zmluvy, pri vylúčení

zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou a prenajímateľ zase za škody vzniknuté nájomcovi znemožnením užívať predmet nájmu celkom alebo sčasti, mimo okolností na prenajímateľovi nezávislých.

7.13. Nájomca je oprávnený umiestniť na Podnikateľskom centre, na mieste na to určenom prenajímateľom, svoje firemné označenie, v úprave schválenej prenajímateľom.

Článok VIII.

Podnájom

8.1. Nájomca môže prenajaté nebytové priestory alebo ich časť ďalej prenajať (dať do podnájmu) tretím osobám, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Ak prenajímateľ udelí súhlas na zriadenie podnájmu, práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy sa vzťahujú aj na podnájomcu.

8.2. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený previesť nájom na tretiu osobu. V prípade scudzenia nebytového priestoru, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, tretej osobe, prechádzajú v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka na nového nadobúdateľa aj práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je povinný nového nadobúdateľa na túto skutočnosť, t.j. na existujúci nájomný vzťah upozorniť.

Článok IX.

Skončenie nájmu

9.1. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu uvedenej v bode 3.1. tejto zmluvy, nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť iba z dôvodu:

- a) zániku nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu,
- b) výpoveďou zmluvných strán,
- c) dohodou zmluvných strán,
- d) odstúpením od zmluvy,
- e) smrťou nájomcu, ak nájomcom je fyzická osoba alebo zrušením nájomcu, ak nájomcom je právnická osoba.

9.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok pri užívaní predmetu nájmu,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
- e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu.

9.3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodov, ak:

- a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- b) nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu, sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilými na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti stanovené touto zmluvou.

9.4. Výpovedná lehota podľa bodu 9.2. a 9.3. tohto článku je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade výpovede z nájmu zo strany prenajímateľa z dôvodu omeškania o viac ako jeden mesiac s úhradou nájomného, alebo služieb spojených s nájomom alebo ich častí je výpovedná lehota jednomesačná.

9.5. Zmluvné strany sú oprávnené od zmluvy odstúpiť podľa zásad ust. § 679 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

9.6. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu skončenia nájmu o

odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu preberací protokol, v ktorom uvedú najmä stav v akom sa predmet nájmu nachádza, závady predmetu nájmu a lehotu na ich odstránenie nájomcom, iné skutočnosti, ktoré vyžaduje niektorá zo zmluvných strán, dátum, miesto a podpisy zmluvných strán, príp. iných oprávnených osôb.

9.7. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vysporiadať všetky platby nájomného, náhrad škôd a iné záväzky a odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče od predmetu nájmu. Nájomca je povinný upustiť od akýchkoľvek opatrení, ktorými by mohlo byť znemožnené alebo ohrozené užívanie uvedených nehnuteľností po skončení nájomného vzťahu.

9.8. Dňom zániku nájmu je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na predmete nájmu.

9.9. Pre prípad omeškania nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu si zmluvné strany dohodli povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100€ za každý deň omeškania. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný až splnením všetkých povinností nájomcu uvedených v bode 9.6. a 9.7. tohto článku.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

10.1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomne po vzájomnej dohode.

10.2. Spory medzi zmluvnými stranami sú zásadne riešené dohodou. Ak nedôjde k dohode, môže ktorákoľvek strana požiadať príslušný súd o prejednanie a rozhodnutie a takéto rozhodnutie je obojstranne záväzné.

10.3. Vzájomné práva a povinnosti účastníkov zmluvy bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.

10.4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná korešpondencia bude posielaná na adresy uvedené v tejto zmluve a v prípade ich zmeny je povinná tá strana, u ktorej zmena nastala, o tom písomne druhú zmluvnú stranu informovať. Pre účely tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade ak adresát doporučenú zásielku neprevezme, považuje sa zásielka za doručенú a to v deň jej vrátenia odosielateľovi ako nedoručená.

10.5. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku.

10.6. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1x obdrží prenajímateľ a 1x nájomca.

V Plaveckom Štvrtku, 28.2.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Obec Plavecký Štvrtok
Radoslav Benkovič
starosta obce

Phoenix Quality Services
Mgr. Iveta Kalužáková
konateľ