

Nájomná zmluva č. 101/2019

(uzatvorená medzi nižšie uvedenými zmluvnými stranami podľa Občianskeho zákonníka)

medzi

prenajímateľom: **Vodárenská spoločnosť Sládkovičovo, spol. s.r.o.**
zastúpená : František Ruman, konateľ spoločnosti
so sídlom : Fučíkova 460/254, 925 21 Sládkovičovo
IČO : 36 232 751
IČ DPH : SK2020191657
Bankové spojenie : SUBASKBX
Číslo účtu : SK13 02000000 0013 3181 4951
Obchodný register: Okresný súd Trnava, Oddiel: Sro, vložka číslo 11532/T

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

nájomcom: **Technické služby Sládkovičovo**
Zastúpená: Mgr. Viliam Brunner, riaditeľ
so sídlom : J. Dalloša 1189, 925 21 Sládkovičovo
IČO : 37 849 760
DIČ: SK2021824981
Bankové spojenie : SUBASKBX
Číslo účtu : SK36 0200 0000 0018 1877 0057
Obchodný register: Okresný súd Trnava, Oddiel: Sro, vložka číslo 40097/T

(ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“).

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je evidovaná Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor na LV č. 3302, vedenom pre obec Sládkovičovo, kat. územie Sládkovičovo ako :
Stavba s.č. 1189 na parcele č. 982 – Kotolňa K-41
Pozemok par. č. 982 o výmere 1341 m² zastavané plochy a nádvoría
2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcu časť nehnuteľnosti, ktorej pôdorys je vyznačený v prílohe č. 1. Tejto zmluvy, a to :
 - kancelárske priestory
 - sociálne zariadenie
 - dielne

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet prenájmu definovaný v čl. I. tejto zmluvy nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Predmet prenájmu sa prenajíma za účelom podnikateľskej činnosti nájomcu podľa výpisu z obchodného registra.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe, ibaže by s tým prenajímateľ vyslovil písomný súhlas.

Článok III. Doba nájmu

Táto nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** s účinnosťou od 01.01.2020.

Článok IV. Stav predmetu nájmu, jeho vybavenie a zariadenie

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosť do nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Rozsah vybavenia a zariadenia predmetu nájmu je podrobne špecifikovaný v článku I. tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom predmetu nájmu sa oboznámil vopred, na základe podrobne vykonanej obhliadky a zároveň vyhlasuje, že predmet prenájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.
4. Zmluvné strany pri prevzatí/odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia preberací protokol, v ktorom sa na základe vykonanej obhliadky predmetu nájmu zaznamenajú všetky závady a poškodenia predmetu nájmu a stavy meračov energií (ak existujú); každá zo zmluvných strán tejto nájomnej zmluvy obdrží jedno vyhotovenie preberacieho protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami.

Článok V. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu

1. Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške **3 021,60 eur ročne+ DPH** (ďalej len „Nájomné“).
2. V uvedenej sume nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a jeho príslušenstva (ďalej len „Úhrady“). Nájomca sa zaväzuje platiť Úhrady priamo jednotlivým dodávateľom.
3. Nájomné je splatné v mesačných splátkach **251,80 Eur + DPH** vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa platí. Nájomné a úhrady bude nájomca platiť prenajímateľovi poukázaním na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, ktorú je nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením Nájomného alebo Úhrad za každý začatý deň omeškania; nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z omeškania resp. poplatok z omeškania týmto nie sú dotknuté.
5. Účastníci sa dohodli, že výška Nájomného sa bude automaticky prispôsobovať vývoju inflácie, a to tak, že prenajímateľ je za trvanie nájmu vždy k 1. januáru príslušného roka, počínajúc rokom, ktorý je o 1 vyšší ako rok uzatvorenia zmluvy o prenájme, oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie na základe údajov Slovenského štatistického úradu.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca; pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou predmetu nájmu je definovaný v nariadení č. 87/1995 Z. z.
3. Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu ani v lehote 30 dní od písomnej výzvy nájomcu prenajíateľovi, má nájomca právo po uplynutí tejto lehoty závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajíateľa bez zbytočného odkladu, inak jeho nárok zaniká. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v alebo na predmete nájmu bez súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajíateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny predmetu nájmu iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajíateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - a) nedá do užívania predmet nájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa
 - b) nebude rušiť v užívaní nad mieru primeranú pomerom užívateľov susedných nehnuteľností, najmä hlukom, pachom, vibráciami, odpadmi a podobne,
 - c) po predchádzajúcom ohlásení (minimálne 2 dni vopred) umožní vstup prenajíateľa do resp. na predmet nájmu za účelom prekontrolovania stavu, zariadenia a dodržiavania zmluvných podmienok.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami
 - b) písomnou výpoveďou zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu
2. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvne strane doručená výpoveď. Za doručení sa výpoveď považuje aj v prípade neprevzatia zásielky a to okamihom uloženia zásielky na pošte, aj keď sa adresát o výpovedi nedozvie.

3. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 2 dní odo dňa zániku nájmu všetko, čo prevzal od prenajímateľa pri vzniku nájmu a v stave v akom nehnuteľnosť prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutej škody. O prevzatí / odovzdaní nehnuteľnosti spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená jeho stav a prípadné škody; každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčast' nájomcu sa v protokole poznačí.
4. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu neopustí (nevyprace) má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie nehnuteľnosti nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, vrátane nároku čo i len začatý mesiac užívania nehnuteľnosti po skončení nájmu.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. **Podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť nájomná zmluva zo dňa 03.07.2017 uzatvorená medzi prenajímateľom Vodárenská spoločnosť Sládkovičovo, spol. s r. o. a nájomcom Technické služby Sládkovičovo, spol. s r. o.**
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis tejto zmluvy. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je náčrt pôdorysu prenajímaných priestorov, aktuálny výpis z obchodného registra nájomcu zmluvných strán a LV č. 3302.
4. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany prehlasujú, že adresa, ktorá je uvedená na tejto zmluve pri ich mene je ich adresou, na ktorej sa zdržujú a preberajú zásielky. V prípade, ak by sa vrátila zásielka z tejto adresy ako nedoručená, považuje sa okamihom uloženia na pošte za doručení.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia najmä Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že jednotlivým ustanoveniam tejto zmluvy rozumejú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a žiadne jej ustanovenia nepovažujú za rozporné s dobrými mravmi.

