

ZMLUVA
o
nájme nebytového priestoru

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“)

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Brestovany
Obecný úrad Brestovany
J. Nižňanského 6, 919 27 Brestovany
IČO: 312312
v zastúpení starostom – Ing. Ondrejom Kuhajdom

Nájomca: Mavilu, s.r.o.
Sibírska 55, 831 02 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
IČO: 54 160 014
v zastúpení – Lucia Pukalovičová, konateľka

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Čl. 2
Predmet nájmu

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (objektu) na ul. J. Nižňanského 6A, 919 27 Brestovany, ktorý je postavený na parc. reg. „C“ parc. č. 71/10, kat. úz. Malé Brestovany, obec Brestovany. Uvedený objekt je zapísaný spolu s citovanou parcelou na LV č. 300.
- (2) Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade § 3 ods. 2 zákon o prenájme a nájme nebytových priestorov priestory v objekte identifikovanom v ods. 1 prenajať.
- (3) Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor v objekte identifikovanom v ods. 1, a to konkrétne miestnosť o rozlohe 39, 39 m², chodba o rozlohe 6, 65 m² a dve WC zariadenia, každé z nich o rozlohe 2, 61 m² (spolu 5, 22 m²) so samostatným vchodom z ulice Joža Nižňanského. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je pôdorys budovy umiestnenej na parc. reg. „C“ parc. č. 71/10, na ktorom je vyznačený predmet nájmu.
- (4) Chodba a dve WC zariadenia sú predmetom spoločného nájomného užívania s ďalším nájomníkom, ktorého nájomný vzťah k prenajímateľovi je upravený osobitnou zmluvou. Táto skutočnosť sa zohľadní pri určovaní výšky nájmu (čl. 5 tejto zmluvy).

- (5) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nasledujúce služby spojené s prenájomom nebytových priestorov:
- odvoz domového odpadu,
 - dodávka elektrickej energie,
 - dodávka vody a stočné,
 - dodávka tepla z ústredného vykurovania plynovým kotlom.
- (6) Prenajímateľ dáva súhlas na užívanie telefónu, rozhlasového a televízneho prijímača, internetu a na prevádzkovanie prístrojov potrebných k činnostiam súvisiacich s predmetom podnikania nájomcu.

čl. 3 **Účel nájmu**

Prenajímateľ dáva nebytové priestory do prenájmu nájomcovi na účely prevádzkovania činností spojených s predmetom podnikania nájomcu (špecifikácia predmetu podnikania nájomcu je uvedená v príslušnom výpise z evidencie, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy).

čl. 4 **Doba nájmu**

Nájom sa uzaviera na dobu určitú od 01.04.2022 do 31.12.2026. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy po vypršaní doby nájmu.

čl. 5 **Výška nájmu a cena za poskytované služby**

- (1) Zmluvné strany sa dohodli na výške mesačného nájomného za miestnosť o rozlohe 39,39 m² vo výške 59,- EUR (39,39 x 1,5 EUR/m²). Celková výška nájomného za rok za uvedenú miestnosť v objekte je 708,- EUR.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za chodbu o výmere 6,65 m² a dve WC zariadenia o výmere 5,22 m² (2 x 2,61 m²) bude vo výške 2,97 EUR, ktoré sa určí ako polovica z mesačného nájmu nasledovným vzorcom $[(6,65 \text{ m}^2 + 5,22 \text{ m}^2) \times 0,5] \times 0,5$. Ročné nájomné za chodbu a dve WC zariadenia tak bude vo výške 35,64 EUR.
- (3) Poskytované služby z čl. 2 ods. 5, ktoré prenájomca skutočne poskytne, budú hradené na základe faktúr vystavených prenájomcom s dátumami splatnosti, ktoré budú určené v týchto faktúrach. Tieto faktúry budú predstavovať reálnu spotrebu energií na m² prenajímaných priestorov. V prípade elektrickej energie a plynu bude spotreba určená na základe hodnôt podružného elektromeru a plynomeru, pričom pri chodbe a dvoch WC zariadeniach bude zohľadnené, že budú spoločne užívané s druhým nájomcom, ktorého nájomný vzťah k prenájomcovi je upravený osobitnou zmluvou (polovica nákladov). V prípade spotreby vodného a stočného bude spotreba vody určená na základe hodnôt podružného vodomeru, pričom pri chodbe a dvoch WC zariadeniach bude zohľadnené, že budú spoločne užívané s druhým nájomcom, ktorého nájomný vzťah k prenájomcovi je upravený osobitnou zmluvou (polovica nákladov).

- (4) Nájomné sa platí mesačne do 15. dňa nasledujúceho mesiaca prevodom na bankový účet prenajímateľa na základe vyhotovenej faktúry. Skutočná spotreba energií bude vyúčtovaná na základe vyhotovenej faktúry prenajímateľa podľa čl. 5 ods. 3 tejto zmluvy, po tom, čo prenajímateľ obdrží vyúčtovacie faktúry od jednotlivých dodávateľov.
- (5) Za omeškanie s platením si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,001 % za každý deň omeškania s platením dlžnej sumy.
- (6) V prípade zmeny sadzieb elektrickej energie, vodného a stočného a domového odpadu sa zmluvné strany dohodli, že tieto sa premietnu vo vyúčtovacej faktúre za spotrebu jednotlivých energií, resp. služieb, s platnosťou odo dňa ich zmeny príslušnými dodávateľmi.
- (7) Prenajímateľ vystaví faktúru k poslednému dňu mesiaca mesačného obdobia za ktorý sa platí nájom. Nájomca uhradí faktúru do 15 dní od jej doručenia.
- (8) Zmluvné strany sa môžu kedykoľvek počas zmluvného vzťahu dohodnúť aj na inom harmonograme platieb v súlade s ich aktuálnymi potrebami a so zaužívanými zvyklosťami.

čl. 6 Ostatné dojednania

- (1) Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklou údržbou prenajatých priestorov a poplatky za poskytované služby za elektrickú energiu, vodné a stočné, za odvoz domového dopadu.
- (2) Nájomca je oprávnený vykonávať drobné úpravy objektu bez súhlasu prenajímateľa, pokiaľ sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu.
- (3) Nájomca má právo na umiestnenie názvu a reklamy súvisiacej s obchodnou činnosťou na fasáde objektu, v ktorom sa prenajímaná miestnosť nachádza, pokiaľ sa ním neobmedzí, resp. neohrozí, bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky, ako aj bezpečnosť, zdravie a životy ľudí.
- (4) Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
- (5) Nájomca berie na vedomie, že prevádzkové hodiny svojej činnosti v prenajatej miestnosti objektu musí podriaďovať režimu nočného pokoja v rozmedzí od 22.00 do 6.00 hod.

čl. 7 Skončenie nájmu nebytových priestorov

- (1) Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím lehoty nájmu len na základe dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
- (2) Vypovedať zmluvu môžu obidve zmluvné strany z dôvodov, ktoré sú uvedené v § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Vypovedná doba je v súlade s § 12 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď riadne doručená.

- (3) V deň skončenia nájmu je nájomca povinný zápisnične odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu.

čl. 8

Záverečné ustanovenia

- (1) Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve (zákon č. 40/1964 Zb.).
- (2) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je pôdorys objektu v ktorom sa prenajímaná miestnosť nachádza, výpis z evidencie dokladujúci predmet činnosti nájomcu, súhlas obce s uzavretím nájomnej zmluvy.
- (3) Túto zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami.
- (4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých po jednom obdrží každá zmluvná strana.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili bez nátlaku, ich právne úkony a prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, sa sú oprostené od skutkových a právnych omylov. Na znak toho túto zmluvu podpísali.

V Brestovanoch dňa 29.03.2022

V Brestovanoch dňa 29.03.2022

Prenajímateľ:

Nájomca: