

Zmluva o nájme nebytových priestorov

zmluva č. 24/2021

Uzavretá v zmysle zák.č. 116/1990 Zb o nájme a podnájme nebytových priestorov a v súlade so zák.č. 138/1991 Zb o majetku obcí

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Nová Ľubovňa**
Sídlo: 065 11 Nová Ľubovňa 102
Zastúpená: Júlia Bod'ová - starostka obce
IČO : 00330086
DIČ : 2020698735
Bankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
IBAN: SK46 0200 0000 0000 1242 8602

a

Nájomca: Tomáš Jendrichovský, 065 11 Nová Ľubovňa 375
JENAS s.r.o., Továrenská 1381/38
Zastúpený: Tomáš Jendrichovský
IČO: 455 744 99
DIČ: 2023053450
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK38 7500 0000 0040 1767 9804

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu nebytových priestorov je časť objektu obchodu a služieb PREDAJE RT A ESPRESO súp. číslo 395 na parcele KN-C 137/1 ktoré sú vo vlastníctve obce Nová Ľubovňa, zapísané na LV 2019 v k.ú. Nová Ľubovňa. Konkrétne sa jedná o priestory v ľavej časti budovy na 1. nadzemnom podlaží a časť rampy o celkovej výmere 122,58 m². Ide o prenájom priestorov, a to miestnosti číslo: 1- 42,5 m², 1.1 - 3 m², spojená miestnosť č. 2 + 3 - 45,5 m², 4 - 7,59 m², 5 - 17 m² a časť rampy - 7 m².
2. Nájomca bude nebytové priestory uvedené v I. bode tejto zmluvy užívať na účely dohodnuté v tejto zmluve, a to na prevádzku JENAS s.r.o. so zameraním na skladové priestory a kanceláriu. Iné užívanie predmetu nájmu je možné iba po písomnej dohode s prenajíateľom.

III. Doba plnenia

1. Táto nájomná zmluva o nebytových priestoroch s nájomcom sa dojednáva na dobu neurčitú, kde nájom začína dňom 01.04.2021.
2. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory, ktoré sú popísané v článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy dňom 01.04.2021, čo nájomca potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve .
3. Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek strana, a to z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez udania dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede.

4. Nájom je taktiež možné ukončiť na základe vzájomnej dohody.

IV. Fakturačné údaje

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za prenajaté priestory, ktoré sú uvedené v čl. II tejto zmluvy je 11,62 €/m² za rok, čo predstavuje celkovú sumu 1424,38 € za rok po zaokrúhlení 1424,40 € za rok. Prenajíateľ si vyhradzuje právo upravovať výšku nájomného podľa miery inflácie vykazovanou Štatistickým úradom SR, kde tieto zmeny premietne prenajíateľ do nájmu. Takéto zvýšenie nájomného je voči nájomcovi účinné okamihom doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného zaslaného prenajíateľom nájomcovi.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške 118,70 € mesačne, a preddavok za spotrebu:
 - plynu vo výške 10,00 €
 - elektrickej energie 25,00 €
 - vody a stočného vo výške 10,00 €t.j. spolu 163,70 € mesačne najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľa vedený v banke VÚB Stará Ľubovňa IBAN: SK46 0200 0000 0000 1242 8602, prípadne do pokladne Obecného úradu Nová Ľubovňa.
3. Prvú platbu za nájom je nájomca povinný uhradiť najneskôr dňa 10.4.2021.
4. Prenajíateľ si vyhradzuje v závislosti od rastu cien za služby spojené s nájmom nebytových priestorov upravovať zálohové platby na ich úhradu. Takéto zvýšenie zálohových platieb je voči nájomcovi účinné okamihom doručenia písomného oznámenia o ich zvýšení zaslaného prenajíateľom nájomcovi.
5. Nájomca je povinný ku dňu splatnosti prvého nájomného uhradiť prenajíateľovi sumu 350,- € ako finančnú zábezpeku, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nebytových priestorov a prípadnej náhrady za poškodenie predmetu nájmu.
6. Finančná zábezpeka podľa ods. 5 je po dobu trvania nájmu vedená na osobitnom účte.
7. So zverenými finančnými prostriedkami vo forme finančnej zábezpeky nemôže prenajíateľ svojvoľne nakladať a táto môže byť použitá len na:
 - a. úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
 - b. úhradu nákladov na opravu škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu alebo na spoločných zariadeniach budovy v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
8. Prenajíateľ je oprávnený uskutočniť v prípade, ak nájomca nevykoná úhradu bežného nájomného v stanovenej lehote podľa nájmovej zmluvy, úhradu nájomného z finančnej zábezpeky.
9. Prenajíateľ je oprávnený uskutočniť v prípade, ak nájomca spôsobí poškodenie predmetu nájmu, úhradu nákladov vynaložených na odstránenie takto vzniknutej škody z prostriedkov finančnej zábezpeky.

10. Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu nebytových priestorov dopĺňať finančnú zábezpeku, ak dôjde k jej zníženiu v zmysle bodov 7 – 9, a to do 15 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.
11. V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu, prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške tak, ako ju zložil, a to do 30 dní po vykonaní ročného zúčtovania nájmu. V prípade, že má nájomca pri ukončení nájmu podlžnosti voči prenajímateľovi z nezaplateného nájomného a zo služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, prípadne z dôvodu spôsobenej škody, bude mu vrátená alikvotná časť finančnej zábezpeky. Alikvotnou časťou finančnej zábezpeky sa rozumie suma znížená o výšku prípadných úhrad citovaných v tomto bode.
12. V prípade, ak zo strany nájomcu nedôjde k zloženiu finančnej zábezpeky v lehote stanovenej v tejto zmluve, prenajímateľ má právo od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť.

V. Ostatné dojednania

1. Nájomca zhodnotí priestory objektu stavebnou úpravou a údržbou na vlastné náklady, tak aby uvedený priestor v objekte slúžil ako samostatná jednotka (voda, elektrina, plyn). Stavebné úpravy môže nájomca vykonávať iba so súhlasom majiteľa budovy. Nájomca si bude na svoj náklad zabezpečovať vnútornú údržbu a úpravu užívacích priestorov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude vykonávať upratovanie a udržiavanie prístupových ciest na svoj náklad ako aj odvoz TKO zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Súčasne je nájomca povinný zabezpečiť priestory proti vniknutiu neoprávnených osôb.
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky protipožiarne a bezpečnostné predpisy a zodpovedá za zaistenie požiarnej ochrany v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov. Nájomca uhradí prenajímateľovi všetky poplatky za kontroly a revízie zariadení, ktoré sú spojené s predmetom nájmu. Súčasne nájomca umožní vlastníčkovi budovy kedykoľvek prístup do objektov, ktoré sú predmetom nájmu za prítomnosti nájomcu.
4. Nakoľko sa objekt nachádza v obytnej zóne, v záujme obce a občanov sa nájomca zaväzuje, že zásobovanie prevádzky materiálom a tovarom nebude realizovaný v noci, tak aby sa nerušil nočný klud. Pracovná doba spoločnosti bude v rozmedzí od 7:00 do 20:00 hod.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní oznámiť vlastníčkovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
6. Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v riadnom stave a vykonávať drobné opravy vyplývajúce z bežnej potreby a náklady spojené s užívaním na svoj náklad v rozsahu opráv podľa vyhlášky číslo 45/1964 Zb.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu iba s písomným súhlasom vlastníka.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých 2 rovnopisy obdrží prenajímateľ a 2 rovnopisy obdrží nájomca.

2. Túto zmluvu je možné meniť len vo forme písomného dodatku s podpisom oboch zmluvných strán.
3. Účastníci si túto zmluvu pred podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle ju vlastnoručne podpísali.

V Novej Ľubovni,

dňa: 22. 03. 2021

dňa: 22. 03. 2021



.....
Ing. Júlia Boďová
starostka obce Nová Ľubovňa
p r e n a j í m a t e ľ

.....
Tomáš Jendrichovský
JENAS s.r.o.
n á j o m c a