

Zmluva o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a
ust. Zákona č. 40/1964 Zb. /Občiansky zákonník/

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec Malé Hoste**
Obecný úrad č. 191
956 37
v zastúpení: Marta Gregorová, starostka obce
IČO: 310 751, DIČ: 2021053452
Bankové spojenie.: Všeobecná úverová banka, a.s.; skrátený názov:
VÚB, a.s., pobočka Bánovce nad Bebravou
IBAN: SK80 0200 0000 0000 0742 9192
SWIFT: SUBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: **Comoda s.r.o.**
Májová 21, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka
v zastúpení: Mgr. Roman Matějček, konateľ
IČO: 51 726 581, DIČ: 2120771664, IČ DPH: SK2120771664
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel:
Sro, vložka č.: 132808/B
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK34 1100 0000 0029 4806 3080
SWIFT: TATRSKBX

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú nájomnú zmluvu takto:

II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálny odbor na liste vlastníctva (LV) č. 323, okres: Bánovce nad Bebravou, obec: Malé Hoste, katastrálne územie: Malé Hoste – stavby so súpisným číslom 186, postavenej na parcele registra „C“, parc. č. 707/1, ktorá je vo výlučnom vlastníctve obce.
2. Prenajímateľ vyššie uvedené nehnuteľnosti prenecháva nájomcovi po predchádzajúcom jednaní do užívania za účelom poskytovania služieb v oblasti distribúcie liekov, zdravotníckych pomôcok a potravinových doplnkov, t.z. Nehnuteľnosti budú nájomcom využívané ako kancelárske a skladové priestory.

3. Obecné zastupiteľstvo Obce Malé Hoste dalo k nájmu súhlas uznesením č. 3/2019 zo dňa 25.01.2019.

III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov.
Nájom vzniká dňom 01. 04. 2019 a končí dňom 31. 03. 2029
2. Nájom končí:
 - a/ uplynutím doby nájmu, kedy je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť
 - b/ písomnou dohodou zmluvných strán
 - c/ písomnou výpoveďou v súlade s ust. § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Výpovedná lehota je tri mesiace, počítaná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - d/ odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa:
 - nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa užíva prenajatú nehnuteľnosť a nebytové priestory, alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že na nich vzniká škoda alebo hrozí škoda značnej škodyÚčinky takéhoto odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia nájomcovi
- e/ na základe skutočností uvedených v ust. § 14 zákona č. 116/1990 Zb..

IV.

Výška, splatnosť nájomného a spôsob platby

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške:

3 984,00 €/ročne
(slovom: tritisícdeväťstoosemdesiatštyri eur ročne)
2. Nájomné bude nájomca hradiť v štvrtročných splátkach vo výške 996,00 €, (slovom deväťstodeväťdesiatšesť eur) a to vždy do 20-teho dňa daného štvrťroka na účet prenajímateľa č. SK80 0200 0000 0000 0742 9192, zriadený vo VÚB, Bánovce n/B. Nájomné sa ročne bude upravovať podľa miery inflácie.
3. Úhrady za služby spojené s nájmom (vodné, stočné, el.energia, poplatky za telefón, odvoz smetí) bude nájomca hradiť priamo dodávateľom týchto služieb. Vykurovanie užívaných priestorov si nájomca zabezpečí sám.
4. V prípade omeškania nájomcu s platbami jednotlivých splátok nájomného, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca môže robiť stavebné úpravy len so súhlasom prenajímateľa.

V.

Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len pre účely uvedené v čl. II bod 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté nehnuteľnosti alebo ich časť do podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom prenajatých nehnuteľností a v tomto

stave si ich od prenajímateľa prenajíma.

4. Väčšie opravy nebytových priestorov je povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a zároveň mu umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať odborné práce potrebné na ochranu nehnuteľností.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov a náklady na ich drobné opravy, vrátane maľoviek a náterov, opravy ponorného čerpadla, kosenia trávnatých plôch, čistenia prístupovej cesty, odhŕňanie snehu. Uvedenú údržbu a drobné opravy je nájomca povinný vykonávať len odborným spôsobom a subjektami na to kvalifikovanými.
6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie a zabezpečenie na vlastné náklady zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a dodržiavania zásad požiarnej ochrany v zmysle príslušných zákonov, dodržiavanie právnych predpisov na úseku ochrany životného prostredia.
7. Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatých priestoroch a nehnuteľnostiach stavebné alebo iné úpravy na vlastné náklady, alebo ich akékoľvek technické zhodnotenie len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, a to v rozsahu a v nákladoch takto odsúhlasených prenajímateľom.
8. Nájomca berie na vedomie, že poistenie svojho majetku a majetku tretích osôb, ktorý bude umiestnený v prenajatej nehnuteľnosti je výlučnou vecou nájomcu, bez akejkoľvek účasti prenajímateľa. Poistenie stavieb, v ktorých sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory, ktoré sú predmetom podľa tejto zmluvy, nie je povinnosťou nájomcu.
9. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch a nehnuteľnostiach zabezpečovať na vlastné náklady poriadok a čistotu, na užívanej nehnuteľnosti nie je nájomca oprávnený skladovať, alebo odkladať akékoľvek veci, materiál a pod., ktorý nesúvisí s jeho podnikateľskou činnosťou.
10. Všetky dane a poplatky súvisiace s vykonávaním podnikateľskej činnosti nájomcu v zmysle účelu nájmu podľa tejto zmluvy, je povinný uhrádzať ich príslušným správcom vo vlastnom mene a na vlastné náklady nájomca.
11. Akékoľvek povolenia príslušných orgánov týkajúcich sa nájmu podľa tejto zmluvy, alebo predmetu činnosti nájomcu, je povinný zabezpečovať a vybavovať nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
12. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný protokolom odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má po uplynutí doby nájmu dojednaného v článku III. Tejto zmluvy v prípade jeho záujmu prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy avšak len za podmienky splnenia všetkých povinností, ktoré mu z tejto zmluvy vyplývajú.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť si smetnú nádobu na odvoz komunálneho odpadu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy vzniknuté z tejto zmluvy sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, všetko v platnom znení.
2. Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonávať len písomnou formou obojstranne odsúhlasenou.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňa 01. 04. 2019, nie však skôr ako deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na

webovom sídle prenajímateľa (www.malehoste.sk). Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť zverejnenie tejto zmluvy na svojom webovom sídle bezodkladne po podpise tejto zmluvy.

4. Zmluva je vyhotovená v ôsmich exemplároch, z ktorých po jej podpise obdrží dve vyhotovenia prenajímateľ a šesť (6) vyhotovení nájomca.
 5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.
-

D o d a t o k č. 1
k Zmluve o nájme nehnuteľností a nebytových priestorov
zo dňa 28.01.2019

Mení sa: časť IV. Výška, splatnosť nájomného a spôsob platby

Pôvodný text:

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške:

3 984,00 €/ ročne

slovom tritisícdeväťstoosemdesiatštyri eur.

2. Nájomné bude nájomca hradiť v štvrťročných splátkach vo výške **996,00 €** slovom deväťstodeväťdesiatšesť eur, a to vždy do 20-teho dňa daného štvrťroka na účet prenajímateľa č. SK80 0200 0000 0000 0742 9192, zriadený vo VÚB, Bánovce n/B. Nájomné sa ročne bude upravovať podľa miery inflácie.

Nahrádza sa novým textom:

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške:

4 084,00 €/ ročne

slovom štyritisícosemdesiatštyri eur.

2. Nájomné bude nájomca hradiť v štvrťročných splátkach vo výške **1 021,00 €** slovom tisícdvadsaťjeden eur, a to vždy do 20-teho dňa daného štvrťroka na účet prenajímateľa č. SK80 0200 0000 0000 0742 9192, zriadený vo VÚB, Bánovce n/B. Nájomné sa ročne bude upravovať podľa miery inflácie.

Tento dodatok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

Je vyhotovený v ôsmich exemplároch, z ktorých šesť obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

Zmluvné strany si dodatok prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

V Malých Hostiach, dňa 12.02.2019