

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Oreské

908 63 Oreské č.7

IČO: 00309753 DIČ: 2021093833

Č. účtu : SK88 5600 0000 0026 9419 3001

Zastúpená: Ing. Tomáš Mikúš, starosta
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

FOUR DESIGN FACTORY s. r.o.

IČO 43 805 884

Sídlo: Sasinkova 2575/4, 909 01 Skalica

V zastúpení: Ing. Ondrej Bederka - konateľ

(ďalej len ako „nájomca“).

uzatvárajú dnešného dňa podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory – jednopodlažnú budovu súpisné číslo 144 o výmere 159 m², nachádzajúcu sa v obci Oreské na pozemku parc. č. 1500/2, vedený okresným úradom Skalica, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 212.
2. List vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Predmet nájmu je bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľná súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, najmä na skladovacie a kancelárske účely.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 01.02.2022 do 01.02.2024.

2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: 4.000,- eur/ročne.

2. Nájomné je splatné na 2 roky dopredu a to na základe vystavenia daňového dokladu so splatnosťou 20 dní.

3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 5% z dohodnutej ročnej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia.

4. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vyššia ako 10 %, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1, bod 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a uhrádzať náklady na túto obvyklú údržbu do sumy najviac 160,- EUR mesačne,
- d) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ / oprava, ktorá podľa odhadu presiahne 160,- EUR / a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- e) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
- d) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

ČI. VI. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade, ak nájomca najneskôr 2 mesiace pred skončením doby nájmu písomne oznámi prenajímateľovi, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, má sa za to, že doba nájmu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalšie 2 roky.

2. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím času len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

3. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.

ČI. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Oreskom, dňa 31.01.2022

Prenajímateľ

Nájomca