

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: názov: **Obec Zemianska Olča**

sídlo: Hlavná 26, 946 14 Zemianska Olča

IČO: 00 306 720

bankové spojenie: Prima banka, a.s. IBAN: SK32 5600 0000 0009 0316 0013

zast. Ivanom Válek, starostom obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca: obchodné meno: **POMOC OD SRDCA – SZÍVBŐL JÖVŐ SEGÍTSÉG**

sídlo: Dunajská 412/14, 930 11 Topoľníky

IČO: 42290937

zastúpená: Máriou Rabinovou, predsedom občianskeho združenia

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle §720 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka túto zmluvu o prenájme nebytových priestorov:

ČI.I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytového priestoru, ktorého je prenajímateľ výlučným vlastníkom, v **objekte Miestneho Kultúrneho strediska Zemianska Olča**, na adrese Námestie Hrdinov 759/32, 946 14 Zemianska Olča, umiestneného na parcelách parc. č. 591/1 reg „E“ vedeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, na LV č. 1866 a č. par.č. 590/6 reg. „E“ vedeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor na LV č. 1805, obe parcely kat. územie Zemianska Olča, obec Zemianska Olča, okres Komárno a v ňom situovaného **nebytového priestoru, miestnosť č. 1.14 v celkovej rozlohe 28,44 m²** (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ zverejnil svoj zámer predmet nájmu prenajať formou priameho prenájmu v zmysle ust. §9a odst. 9 zákona SNR č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Zemianska Olča.
3. Nájomca je občianske združenie a prejavil záujem o prenájom nebytového priestoru svojim podaním doručeným prenajímateľovi dňa 08.12.2020 doručeným v rámci výzvy prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku a prenajímateľ jeho ponuku schválil uznesením Obecného zastupiteľstva obce č. 102/2020 zo dňa 17.12.2020.
4. Nájomca je oprávnený v rámci nájmu využívať aj spoločné priestory - hygienické zariadenia a chodbu. Súčasťou nájmu sú aj zariadenia a ostatné predmety umiestnené v predmete nájmu, ktoré budú uvedené v preberacom protokole.

Čl.II

Účel nájmu a predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu k používaniu predmet nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania maloobchodného predaja drogérie.
2. Nájomca prehlasuje, že je oprávnený prevádzkovať činnosť, ktorá je uvedená v bode 1. tohto článku.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi za používanie predmetu nájmu cenu nájmu a cenu za služby spojené s prenájmom podľa čl. IV tejto zmluvy.

Čl.III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.02.2021 do 31.1.2024.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ prenajímateľ bude mať záujem predmet nájmu ďalej prenajímať a nájomca požiada o predĺženie doby nájmu najneskôr do 6 mesiacov od termínu ukončenia doby nájmu podľa bodu 2. tohto článku nájomca má prednostné právo na prenájom priestoru. Pokiaľ nájomca o predĺžení nájmu v lehote podľa prechádzajúcej vety nepožiada alebo dodatok o predĺžení nájmovej zmluvy do 2 mesiacov pred dátumom ukončenia nájomného vzťahu nepodpíše, dohodnuté prednostné právo sa stráca.

Čl. IV

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného za predmet prenájmu vo výške **36,40 €** (slovom: tridsaťšesťeur 40/100 centov) mesačne.
2. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku neobsahuje poplatky za služby spojené s nájmom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť poplatky za služby spojené s nájmom v nasledovných paušálnych sumách, ktoré už nebudú predmetom vyúčtovania:
 - elektrická energia: 12,50 eur mesačne (dvanásťeur 50/100 centov)
 - vykurovanie: 40,83 eur mesačne (štyridsaťeur 83/100 centov)
 - vodné a stočné: 5,00 mesačne (päťeur 0/100 centov)
 - upratovanie spoločných priestorov: 5 eur mesačne (päťeur 0/100 centov)

celkom poplatky spojené s nájmom: **63,33 eur** mesačne (šesťdesiattri eur 33/100 centov).

3. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku a poplatky spojené s predmetom nájmu podľa bodu 2. tohto článku sa zaväzuje nájomca mesačne riadne hradiť **najneskôr do 10-teho kalendárneho dňa bežného mesiaca** prevodom v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy.
4. Výška dohodnutého nájomného podľa bodu 1. tohto článku je v priebehu nájomného vzťahu pevná a prenajímateľ túto nie je oprávnený meniť.
5. Paušálne poplatky za služby spojené s predmetom nájmu podľa bodu 2. tohto článku môže prenajímateľ jednostranne upraviť, na základe kalkulácie skutočne spotrebovaných množstiev a prenajímateľ je povinný zmenu písomne oznámiť nájomcovi, najneskôr 1 kalendárny mesiac pred zmenou výšky poplatkov. Oznámenie musí obsahovať priloženú kalkuláciu alebo odôvodnenie zmeny.

Čl.V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že sa zo stavom predmetu prenájmu pred podpisom zmluvy zoznámil a že ho preberá v zmysle preberacieho protokolu tak ako leží a beží.

2. Nájomca je povinný využívať predmet prenájmu len na účel nájmu vymedzený v čl. II odst.1, do predmetu nájmu povoliť len vstup zákazníkom alebo svojim obchodným partnerom, prípadne osobám, ktorých prítomnosť súvisí činnosťou nájomcu podľa účelu nájmu. Nájomca je zároveň zodpovedný, aby tieto osoby primerane dodržovali povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce nájomcovi a zodpovedá za škody, ktoré tieto osoby na predmete nájmu alebo spoločných priestoroch prenajímateľovi spôsobili.
3. Nájomca bude prevádzkovať činnosť podľa účelu nájmu najviac v prevádzkovej dobe objektu a to najviac denne od 7:30 do 20:00, v sobotu od 7:30 do 14:00, v nedeľu zatvorené. Zmena otváracích hodín nad rámec uvedeného prevádzkového času objektu je možná len s písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do prenájmu tretej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať v zmysle platných zákonov a nariadení, špeciálne je povinný dodržiavať zásady bezpečnosti práce a protipožiarnej ochrany. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s protipožiarными predpismi platnými pre objekt, bude ich dodržiavať a týmito oboznámi aj svojich zamestnancov a zaistí ich dodržiavanie aj všetkými osobami, ktoré do predmetu nájmu v súvislosti s jeho činnosťou vstúpia.
6. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu na základe preberacieho protokolu nájomcovi po podpise tejto zmluvy a najneskôr posledný pracovný deň pred začiatkom doby prenájmu. Predmet prenájmu bude čistý a pripravený pre používanie, s vybavením podľa preberacieho protokolu. Náklady na ďalšie usporiadanie predmetu nájmu pre účely nájmu hradí nájomca.
7. Nájomca sa zaväzuje o predmet nájmu riadne starať, uchovávať ho v čistote a využívať predmet nájmu tak resp. prijať také opatrenia, aby na ňom nedochádzalo k neprimeranému opotrebeniu alebo poškodeniam.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že opravy, ktorých celková hodnota neprekročí 100 eur zaistí sám a na vlastné náklady nájomca. V prípade potreby opráv, ktorých celková hodnota je vyššia ako 100 eur je nájomca takúto skutočnosť oznámiť bez omeškania prenajímateľovi, ktorý uvedenú opravu zaistí alebo odsúhlasí opravu nájomcom na náklady prenajímateľa. Pokiaľ prenajímateľ odstraňovanie vzniknutých väd nezačínajú najneskôr do 3 pracovných dní od ich nahlásenia nájomcom je oprávnený nájomca opravu zaistiť sám, na náklady prenajímateľa.
9. V prípade stavu predmetu nájmu, ktorý bráni nájomcovi využívať predmet nájmu úplne (alebo čiastočne) náleží nájomcovi zľava na nájomnom podľa čl. IV odst. 1 v úplnej (alebo primeranej čiastočnej) výške za každý začatý kalendárny deň obmedzenia využívania predmetu nájmu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade stavu predmetu nájmu, ktoré obmedzujú využívanie predmetu nájmu nájomcom a ktorých odstránenie prenajímateľ zahájil bez omeškania nebude nájomca požadovať od prenajímateľa náhradu škody vyplývajúcu z výpadku príjmov.
11. Nájomca je oprávnený robiť stavebné zmeny na predmete nájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Písomnému súhlasu prenajímateľa podlieha aj umiestňovanie reklamných predmetov alebo iných dizajnových prvkov do okna, na dvere alebo spoločných priestoroch objektu.
12. Nájomca výslovne prehlasuje, že si je vedomý, že objekt bol pred odovzdaním rekonštruovaný aj s použitím prostriedkov z fondov EÚ a podľa platnej zmluvy prenajímateľa o nenávratnom finančnej pomoci nie je možné zasahovať do komponentov, ktoré boli predmetom rekonštrukcie, a to predovšetkým: fasády objektu, výplní okien a dverí, kúrenia, elektroinštalácie, svietidiel a podlahy.
13. Prenajímateľ prehlasuje, že má v dobe podpísania nájomnej zmluvy objekt, v ktorom je aj predmet nájmu, ako nehnuteľnosť, poistený a bude takúto zmluvu udržiavať po celý čas platnosti zmluvy. Nájomca si je vedomý, že vlastné hnutelné veci - zariadenie, inventár alebo tovar - umiestnené v predmete nájmu nie sú touto poistnou zmluvou poistené a prenajímateľ

- nezodpovedá za škody, ktoré živelnou pohromou alebo udalosťou na objekte nájomcovi môžu vzniknúť, pokiaľ si také poistenie nedohodne sám.
14. Nájomca je povinný po celú dobu prenájmu mať platné poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prenajímateľovi svojou činnosťou a činnosťou osôb spojených s jeho podnikateľskou činnosťou s poistnou sumou minimálne vo výške 100.000 eur. Doklad o tomto poistení je oprávnený kedykoľvek prenajímateľ vyžiadať na nahliadnutie.
 15. Prenajímateľ môže vstúpiť do predmetu nájmu len so súhlasom nájomcu, to neplatí ak ide o odstránenie stavov, keď hrozí vznik ďalších škôd na živote, zdraví alebo majetku. V takom prípade vstupuje prenajímateľ do predmetu nájmu v prítomnosti svedka, len na nevyhnutnú dobu a bezodkladne informuje o vzniknutej situácii nájomcu.
 16. Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajímateľa o havarijných stavoch, ktoré môžu ohroziť život zdravie alebo majetok a do doby príchodu prenajímateľa je oprávnený uskutočniť opatrenia, aby takýmto škodám zabránil.
 17. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu najneskôr 3 dni pred zahájením plánovaných udržiavacích alebo rekonštrukčných prác na predmete nájmu alebo na objekte, ktoré by znemožnili alebo obmedzili prevádzku služieb prevádzkovaných nájomcom v predmete nájmu. Pokiaľ doba obmedzení alebo znemožnenie využívania predmetu nájmu nájomcom presiahne 4 hodiny je prenajímateľ takúto skutočnosť oznámiť nájomcovi aspoň 14 dní pred ich zahájením. Oznamovanie podľa tohto bodu sa nevzťahuje na odstraňovanie havarijnej situácie podľa bodu 15. a 16. tohto článku alebo na opravy nahlásené nájomcom podľa bodu 8. tohto článku.
 18. Pre odovzdanie predmetu nájmu pri ukončení doby nájmu je povinný nájomca vyzvať prenajímateľa k protokolárnemu odovzdaniu najmenej 3 pracovné dni pred termínom odovzdania, tak aby odovzdanie predmetu nájmu bolo najneskôr v posledný deň ukončenia doby nájmu. Pokiaľ tak nájomca neurobí, je povinný uhradiť zmluvnú pokutu prenajímateľovi, na základe jeho výzvy, vo výške 10 eur za každý deň omeškania.
 19. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu čistý a prázdny resp. s predmetmi, ktoré boli súčasťou predmetu nájmu pri odovzdaní, v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebenie. Prípadné preukázateľné náklady prenajímateľa na uvedenie odovzdaného predmetu nájmu do stavu podľa prechádzajúcej vety je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť, na základe výzvy prenajímateľa.

ČI.VI

Ukončenie zmluvy

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.
2. Zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné vypovedať aj písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, doručenej druhej strane, bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho dňa doručenia výpovede druhej strane.
4. Nájomca môže v prípade, ak nesúhlasí s jednostrannou zmenou poplatkov za služby spojené s predmetom nájmu, ktoré mu oznámil prenajímateľ podľa čl. IV odst. 5, písomne odstúpiť od nájmovej zmluvy.

ČI.VII

Ďalšie zmluvné dojednania

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pokiaľ nájomca nevyzve prenajímateľa k odovzdaniu predmetu nájmu a nedôjde k odovzdaniu predmetu nájmu nájomcom v zmysle čl. V odst. 18

- ani do 15 dní od dňa ukončenia doby nájmu je oprávnený prenajímateľ protokolárne vstúpiť do predmetu prenájmu v prítomnosti aspoň dvoch svedkov, predmety v majetku nájomcu previezť a uskladniť. O tomto vyhotoví prenajímateľ zápisnicu, ktorú doručí nájomcovi. Náklady za protokolárne späťvzatie predmetu nájmu a náklady na skladovanie majetku nájomcu je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa prenajímateľovi uhradiť.
2. Obe zmluvné strany prehlasujú, že sankciami a poplatkami uvedenými v tejto zmluve nie sú dotknuté práva zmluvných strán na náhradu škody spôsobenej druhej strane, ktorá nebola pokrytá prípadným plnením z poistenia niektorej strany, pokiaľ to nie je v tejto zmluve výslovne uvedené. Zmluvné strany sa však dohodli, že nároky na úhradu ušlého zisku, ktoré z tohto zmluvného vzťahu môžu vyplývať, nebudú od druhej strany požadovať.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenu dňom prevzatia adresátom alebo dňom jej vrátenia odosielateľovi v prípade jej neprevzatia, ak táto bola adresovaná na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola počas trvania zmluvného vzťahu oznámená druhej strane písomne.
 4. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou na základe rokovania zmluvných strán.
 5. V prípade, že sa ukáže niektoré z ustanovení tejto zmluvy za neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné sa zmluvné strany dohodli, že zmluva v tomto prípade nie je neplatná ako celok a sa zaväzujú dané ustanovenie bezodkladne nahradiť v zmysle bodu 4. tohto článku novým platným ustanovením.

ČI.VIII

Záverčné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pre každú zo zmluvných strán po jednej. Zmeny v tejto zmluve sú možné len číslovanými písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluva je platná podpisom oboch zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovej stránke obce.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, jej ustanoveniam rozumejú a táto predstavuje ich slobodnú vôľu.

V Zemianskej Olči dňa 13.01.2021



Ivan Válek, starosta obce
prenajímateľ

POMOC OD SRDCA-SZÍVBŐL JÖVŐ SEGÍTSÉG
Dunajská 412 14
TOPOLNÍKY 930 11
IČO: 42 290 937

Mária Rabinová, predseda OZ
nájomca