

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a v súlade s § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

(ďalej len „zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno: **Obec Lozorno**
Sídlo: Hlavná 1, 900 55 Lozorno
IČO: 00 304 905
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK34 5600 0000 0032 0374 7001
V zastúpení: Mgr. Ľuboš Tvrdoň, starosta
E-mail: obec@lozorno.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **AUTOTEAM V.A.G. spol. s r. o.**
Sídlo: Kvetná 693/22, 900 55 Lozorno
IČO: 44 620 128
IČ DPH: SK2022765283
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN: SK27 0900 0000 0051 1640 8756
V zastúpení: Ján Kličman, konateľ
Zápis v obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č. 56851/B
E-mail: autoteam.vag@zoznam.sk
Telefonický kontakt: 0948 304 777

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytového priestoru - stavby bez súp. č. - tribúna a šatňa zapísaného na LV č. 963, k. ú. Lozorno vystavaného na parcele č. 8880/902 (Športové námestie)(ďalej len „**budova**“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytový priestor (aktuálne prevádzkovaný ako stávková kancelária) nachádzajúci sa na 2. NP budovy o celkovej výmere podlahovej plochy 29,55 m², pozostávajúci z dvoch miestností o výmere 21,81 m² a 7,74 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“). Špecifikácia umiestnenia predmetu nájmu v budove je zrejmá z prílohy č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu dobre pozná a jeho stav mu je známy a zároveň potvrdzuje, že (i) predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie, (ii) predmet nájmu zodpovedá stavu v súlade s požiadavkami nájomcu na právne a faktické vlastnosti predmetu nájmu, (iii) predmet nájmu je spôsobilý na dosiahnutie dohodnutého účelu nájmu na strane nájomcu, (iv) predmet nájmu nevykazuje žiadne zjavné a viditeľné vady alebo nedostatky a (v) od prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadné iné plnenie v súvislosti so stavom a vlastnosťami predmetu nájmu.

Článok II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I tejto zmluvy za účelom jeho využitia nájomcom na prevádzkovanie stávkovej kancelárie.
2. Nájomca sa zaväzuje a je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.
3. Zabezpečenie všetkých povolení a súhlasov potrebných pre výkon činnosti nájomcu v predmete nájmu je povinný si zabezpečiť nájomca sám a na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek požadovať od nájomcu preukázanie splnenia tejto jeho povinnosti.

Článok III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah je dohodnutý na dobu určitú v trvaní 4 rokov, a to na obdobie od 04.07.2019 do 14.07.2023.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy ako to predpokladá zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov a táto zmluva.

3. Výpoveďou je možné skončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou z dôvodov uvedených v § 9 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca je v omeškani s úhradou splatného nájomného alebo splatnej platby za prevádzkové náklady o viac ako 30 dní,
 - b) na nájomcu bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, bolo začaté konkurzné konanie, bol vyhlásený konkurz resp. ak bude vyhlásenie konkurzu zamietnuté z dôvodu nedostatku majetku dlžníka, alebo ak bol podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, resp. bola povolená reštrukturalizácia,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - d) nájomca vykoná v predmete nájmu zmeny alebo stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup i do predmetu nájmu, ho užívajú spôsobom, ktorým vzniká, alebo by mohla vzniknúť prenajímateľovi škoda,
 - f) nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu vo výške presahujúcej výšku mesačného nájomného a túto škodu neodstráni ani do 15 dní odo dňa jej vzniku,
 - g) príslušný stavebný úrad vydal rozhodnutie o odstránení alebo zmene budovy, alebo o zmene určenia jej využívania a toto rozhodnutie znemožňuje užívanie predmetu nájmu, resp. užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel,
 - h) nájomca neprevezme predmet nájmu podľa tejto zmluvy,
 - i) z ďalších dôvodov upravených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením nezanikajú tie práva a povinnosti zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné, spôsob platby a splatnosť nájomného, kaucia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 150,-EUR mesačne.
2. Prenajímateľ nie je platcom DPH.

3. Nájomné je splatné mesačne vždy do 10. dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry. Odplata za užívanie predmetu nájmu na obdobie od 04.07.2019 do 31.07.2019 podľa tejto zmluvy vo výške pomernej časti nájomného bude uhradená do 3 dní od podpísania na základe faktúry, ktorú prenajímateľ odovzdáva nájomcovi pri podpise tejto zmluvy. Odplata za užívanie predmetu nájmu na obdobie od 01.07.2023 do 14.07.2023 podľa tejto zmluvy vo výške pomernej časti nájomného bude účtovaná a splatná podľa prvej vety tohto odstavca.
4. Nájomné ako aj iné platby podľa tejto zmluvy uhrádza nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je vo faktúre vystavenej prenajímateľom uvedené inak.
5. Nájomné, rovnako ako akákoľvek iná platba zo strany nájomcu voči prenajímateľovi realizovaná podľa tejto zmluvy, sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet prenajímateľa.
6. Za účelom zabezpečenia všetkých nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, vyplývajúcich z tejto zmluvy, je nájomca povinný najneskôr do 30 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy zložiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy neúročenú peňažnú kauciu vo výške jednomesačného nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve na celú dobu trvania nájmu. V prípade použitia kaucie, alebo jej časti prenajímateľom, je nájomca povinný túto doplniť do pôvodnej výšky, a to do 5 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jej doplnenie nájomcovi. Nespotrebovaná kaucia bude nájomcovi vrátená do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, nie však skôr, ako budú vyrovnané všetky záväzky vyplývajúce nájomcovi podľa tejto zmluvy voči prenajímateľovi.

Článok V

Služby poskytované v súvislosti s nájmom a platba za prevádzkové náklady

1. Prenajímateľ zabezpečuje plnenie nasledovných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu: dodávku energií a médií podľa ods. 2 a ods. 3 tohto článku, čistenie spoločných priestorov budovy, prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí budovy a technických zariadení určených pre prevádzku budovy ako celku.
2. Náklady spojené s dodávkou elektrickej energie a s dodávkou plynu pre predmet nájmu vzhľadom na absenciu osobitných meracích zariadení umožňujúcich zistenie skutočnej spotreby uvedených energií a médií pre predmet nájmu, budú nájomcovi účtované mesačne spolu s nájomným v paušálnej výške 20,- EUR mesačne.
3. Náklady spojené s dodávkou vody (a odkanalizovaním) pre predmet nájmu, vzhľadom na absenciu osobitných meracích zariadení umožňujúcich zistenie skutočnej spotreby uvedených energií a médií pre predmet nájmu, budú nájomcovi účtované mesačne spolu s nájomným v paušálnej výške 3,- EUR mesačne.

4. Na fakturáciu a úhradu prevádzkových nákladov podľa tohto článku sa primerane použijú ustanovenia čl. IV tejto zmluvy.

Článok VI

Údržba, opravy, úpravy a užívanie predmetu nájmu a budovy

5. Údržbu predmetu nájmu vrátane akýchkoľvek nevyhnutných alebo potrebných opráv bez ohľadu na ich povahu vykonáva v plnom rozsahu nájomca sám na vlastné náklady.
6. Rozsah prenajímateľom poskytovaných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je uvedený v čl. V tejto zmluvy.
7. Akékoľvek úpravy predmetu nájmu nájomcom si vyžadujú predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, k žiadosti o udelenie súhlasu predloží nájomca prenajímateľovi príslušnú projektovú dokumentáciu a po zrealizovaní úprav potvrdí súlad predloženej projektovej dokumentácie so skutočným prevedením. Za plnenie povinností voči stavebnému úradu v súvislosti s realizovanými úpravami predmetu nájmu zodpovedá v celom rozsahu nájomca. Nájomcovi po skončení nájmu nevzniká nárok na žiadne plnenie od prenajímateľa v súvislosti s takýmto prípadným zvýšením hodnoty predmetu nájmu, uvedené berie nájomca na vedomie a zaväzuje sa, že si v tejto súvislosti nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky. Pre prípad, že by si uplatnil akýkoľvek nárok na náhradu nákladov spojených so zvýšením hodnoty predmetu nájmu alebo tomuto nároku obdobný nárok, t. j. ak by porušil svoj záväzok podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške uplatnenej náhrady. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať svoju prípadnú povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradu alebo plnenie v tu uvedenej súvislosti na povinnosť nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tohto odseku.
8. Nájomca je oprávnený odpisovať ním uhradené technické zhodnotenie predmetu nájmu a prenajímateľ vyhlasuje, že takéto technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude odpisovať vo svojom účtovníctve.
9. V prípade akejkoľvek škody na predmete nájmu, za ktorú nezodpovedá prenajímateľ alebo ktorá nebude nahradená z poistného plnenia prenajímateľa alebo nájomcu, znáša nájomca všetky náklady spojené s odstránením takejto škody, vrátane nákladov na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.
10. Nájomca je sám zodpovedný za dodržiavanie právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a na úseku ochrany pred požiarom v predmete nájmu (s výnimkou technických zariadení inštalovaných centrálnou prevádzkou budovy) a je povinný plniť všetky príslušné povinnosti plynúce z platných právnych predpisov vo vzťahu k príslušným orgánom a úradným miestam.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo umožniť užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

12. Pokiaľ súčasťou predmetu nájmu nie sú sociálne zariadenia, je nájomca oprávnený v rámci užívania predmetu nájmu užívať aj sociálne zariadenia umiestnené v budove, ktoré mu budú za týmto účelom osobitne sprístupnené zo strany prenajímateľa.
13. V prípade skončenia nájmu odovzdá nájomca ku dňu skončenia nájmu (v prípade odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy do 30 dní odo dňa takéhoto skončenia nájmu) predmet nájmu prenajímateľovi. Pred odovzdaním predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratáť a odovzdať prenajímateľovi bez všetkých hnutelných vecí nájomcu a iných vecí, ktoré budú uvedené v preberacom protokole a ktoré sú vo vlastníctve nájomcu. Preberací protokol bude uzatvorený najneskôr do 3 dní od podpísania tejto zmluvy. Za každý deň omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie odplaty za užívanie predmetu vo výške zodpovedajúcej dvojnásobku ku dňu skončenia nájmu platného nájomného a platby za prevádzkové náklady.
14. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek prerušiť zabezpečovanie plnenia služieb dodávky energií a médií, pokiaľ bude nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akejkoľvek inej platby podľa tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 5 dní odo dňa ich splatnosti. Prenajímateľ bude nájomcu o postupe podľa tohto odseku informovať minimálne 24 hodín vopred oznámením zaslaným formou e-mailu alebo SMS správy na adresy/čísla nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel po celú dobu trvania nájmu počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu nájomcom.
2. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu nájmu po dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený na vstup do predmetu nájmu kedykoľvek a na nevyhnutný čas, o takomto vstupe bude prenajímateľ informovať nájomcu bez zbytočného odkladu.
3. Nájomca berie ďalej na vedomie, že prenajímateľ pripravuje zásadnú rekonštrukciu a obnovu budovy. V tejto súvislosti sa prenajímateľovi a ním určeným osobám vyhradzuje právo vykonať v primeranom a potrebnom rozsahu inšpekciu predmetu nájmu za účelom jeho zamerania a technickej obhliadky, a to aj opakovane. Prenajímateľ, resp. ním určené osoby vykonajú takúto inšpekciu spôsobom, ktorý prevádzku nájomcu v predmete nájmu nenaruší nad mieru nevyhnutnú k dosiahnutiu účelu takejto inšpekcie. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť pre tento účel potrebnú súčinnosť a takúto inšpekciu strpieť.
4. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu vzniknuté počas jeho užívania, ktoré preukázateľne spôsobil nájomca alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.

5. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
- a) prevziať predmet nájmu v deň určený prenajímateľom,
 - b) dbať na ochranu predmetu nájmu pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, a udržiavať v ňom čistotu,
 - c) predmet nájmu riadne udržiavať,
 - d) zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu s tým, že za veci vnesené a uložené nezodpovedá prenajímateľ, ale nájomca,
 - e) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu jeho užívania za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, ako aj za účelom odpočtu stavu meracích zariadení spotreby energií a médií, pokiaľ sú tieto umiestnené v predmete nájmu,
 - f) nerušiť prevádzkou v predmete nájmu ostatných užívateľov priestorov v budove nad mieru obvyklú pre dohodnutý účel nájmu,
 - g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby ku ktorým je podľa tejto zmluvy povinný prenajímateľ, alebo ktoré z podstaty veci a ich zakomponovania do celkového technického zabezpečenia budovy je možné riešiť len v spolupráci s prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla; v súvislosti s tým je nutné, aby nájomca svoje zariadenia v predmete nájmu rozmiestnil tak, aby bol umožnený prístup k radiátorom, vodovodom, elektrickým ističom, uzáverom plynu a pod.

Článok VIII Osobitné ustanovenia

1. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa uskutoční v deň určený prenajímateľom, najneskôr však v deň začatia nájmu podľa tejto zmluvy (resp. najbližší pracovný deň, ak deň začatia nájmu pripadá na deň pracovného pokoja alebo sviatkov).
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa vyhotoví preberací protokol, v ktorom sa spíšu všetky prípadné zjavné vady nebytového priestoru, inak platí vyhlásenie nájomcu podľa čl. I tejto zmluvy.
3. Zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nezanikajú povinnosti zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jeho základe a/alebo z neho vyplývajú.
4. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi voči pohľadávkam prenajímateľa na úhradu nájomného, platieb za prevádzkové náklady alebo akýmkoľvek iným platbám podľa tejto zmluvy, a bez predchádzajúceho písomného súhlasu k nim zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod práva alebo ich postúpiť na tretiu osobu.
5. Nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy v rozsahu potrebnom pre plnenie povinností a uplatňovanie práv z tejto zmluvy, a to na dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom pokiaľ nevyplýva inak z platnej právnej úpravy, súhlas nájomcu

nezaniká skôr ako budú vysporiadané všetky vzťahy, práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce. Nájomca je oprávnený súhlas so spracovaním osobných údajov kedykoľvek písomne odvolať.

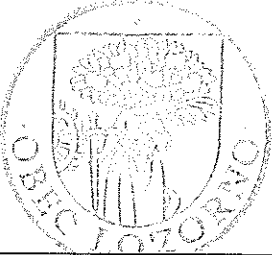
Článok IX **Doručovanie**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, musia byť akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy doručené osobne, doporučenou poštou s doručenkou alebo kuriérskou službou na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú zmluvnou stranou písomne oznámenú adresu.
2. Písomnosti sa budú považovať za doručené za nasledovných podmienok: (i) dňom ich prevzatia osobou oprávnenou prijímať písomnosti za adresáta, (ii) odmietnutím prevzatia písomnosti adresátom, (iii) uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky uloženej na pošte, ak adresát nebol zastihnutý, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o uložení zásielky dozvedel alebo nie.

Článok X **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v súlade s osobitným predpisom.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len písomne vo forme dodatkov a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory z tejto zmluvy prednostne dohodou. Pokiaľ zmluvné strany nedospejú k dohode, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená predložiť spor na rozhodnutie súdu vecne, miestne a kauzálne príslušnému podľa Civilného sporového poriadku.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
6. Prílohy:
Príloha č. 1 – grafické znázornenie umiestnenia predmetu nájmu v budove

Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

<p>V Lozorne dňa <i>2. 7. 2019</i></p>	<p>V Lozorne dňa <i>02. 07. 2019</i></p>
<p>Obec Lozorno (prenajímateľ)</p> 	<p>AUTOTEAM V.A.G. spol. s r. o. (nájomca) AUTOTEAM V.A.G. spol. s r. o. Kvetná 693/22 900 55 Lozorno IČO: 20128, DIČ: 2022765283 IČ/DPH: SK 2022765283</p>
<p>..... Mgr. Ľuboš Tvrdoň starosta obce Lozorno</p>	<p>..... Ján Kličman konateľ</p>

