

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami (ďalej len „Zmluva“):

Prenajímateľ :

Názov : **Obec Rišňovce**
Sídlo : 951 21, Rišňovce č. 259
IČO : 00 308 404
DIČ : 2021102886
V zastúpení : Mgr. Mário Machovec, starosta
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK03 5600 0000 0008 6884 3002

(ďalej v texte aj ako len „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca :

Obchodné meno : **A – Tekt Studio, s.r.o.**
Sídlo : 949 11, Nitra, Škultétyho 526/3
IČO : 46 313 010
DIČ : SK 2023342134
Zápis : Obchodný register Okresného súdu Nitra
Oddiel : Sro, vložka 39547/N
V zastúpení : Ing. arch. Matej Adamec
Bankové spojenie : IBAN: SK23 0900 0000 0050 7843 5947

(ďalej v texte aj ako len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (1/1) nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Nitra, Katastrálnom odbore, pre obec Rišňovce, katastrálne územie Rišňovce, zapísanej na liste vlastníctva číslo 1174 ako :
 - Administratívna budova (popis stavby : ZDRAV. STREDISKO) so súpisným číslom 263, na parcele registra „C“ číslo 80/5 (ďalej v texte len ako „Nehuteľnosť“ v príslušnom gramatickom tvare)
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania nebytové priestory v časti Nehuteľnosti, pozostávajúce z 2 miestností o celkovej výmere 67,01 m², označených na pôdoryse Nehuteľnosti, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare), a tento Predmet nájmu berie Nájomca do nájmu a užívania za podmienok nižšie uvedených.
3. Predmet nájmu je ohraničený osami deliacich stien medzi Predmetom nájmu a susediacimi priestormi, a osami obvodových stien.
4. Nájomca prehlasuje, že pozná a bez výhrad akceptuje priestorové usporiadanie Predmetu nájmu.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude Predmet nájmu využívať výhradne na účely svojej činnosti – cvičebné a kancelárske priestory.
2. Nájomca je povinný zaobstaráť si všetky, pre výkon jeho činnosti a podnikania potrebné povolenia na vlastné náklady. V tejto súvislosti je Nájomca zároveň povinný Predmet nájmu uviesť do stavu zodpovedajúceho všetkým úradne vyžadovaným požiadavkám a splniť pritom všetky s týmto súvisiace, právnymi predpismi vyžadované, kritéria a v tomto stave Predmet nájmu aj udržiavať. Uvedené sa vzťahuje predovšetkým na dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarom, predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj ostatných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré je Nájomca povinný dodržiavať aj v tom prípade, ak sú požiadavky/náležitosti kladené na Prenajímateľa, ale týkajú sa Predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať všetky nevyhnutné stavebné úpravy vyžadované právnymi predpismi na Predmete nájmu, ktoré sú alebo budú nevyhnutné na prevádzkovanie činnosti Nájomcu v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a ak nie je v zmluve uvedené inak, tak na vlastné náklady.

Čl. III.
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** (ďalej len „Doba nájmu“), pričom nájom **začína** dňom **01.12.2019** (ďalej len „**Začiatok nájmu**“).
2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu dňa 01.12.2019. O odovzdaní/prevzatí Predmetu nájmu do užívania vyhotovia zmluvné strany preberací protokol.
3. Nájomca je povinný Predmet nájmu protokolárne prevziať od Prenajímateľa alebo ním splnomocnenej osoby v lehote podľa tohto článku. Ak Nájomca v stanovenej lehote na odovzдание/prevzatie Predmetu nájmu tento neprevezme, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si všetky zmluvné práva takým spôsobom, ako keby sa odovzдание/prevzatie uskutočnilo.
4. Nájomca sa oboznámi s technickým stavom Predmetu nájmu, obhliadkou na mieste samom a v tomto stave tento berie do nájmu bez výhrad.

Čl. IV.
Odplata za nájom a osobitné ustanovenia

1. Odplata za užívanie Predmetu nájmu (nájom) je zmluvnými stranami dohodnutá ako ročná (za 12 kalendárnych mesiacov) vo výške **6,50 EUR za 1 m²**, teda celková ročná odplata za Predmet nájmu je vo výške **436,15 EUR s DPH** (slovom : štyristotridsaťpäť eur a 15 centov).
2. Prenajímateľ je platcom DPH.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť nájom vždy polročne vo výške **218,075 EUR s DPH** (slovom: dvestoosemnásť eur a 075 eurocentov), a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy do 15. dňa v prvom mesiaci príslušného kalendárneho polroka vopred.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou nájmu sú poplatky za plnenia a služby poskytované spolu s užívaním Predmetu nájmu, a to spotreba studenej a teplej vody, vodné – stočné, elektrická energia, plyn (ďalej aj len „**Réžie**“).
5. Prenajímateľ je oprávnený vždy po uplynutí príslušného kalendárneho roku jednostranne zvýšiť ročné nájomné (splatné štvrťročne) uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy, a to o výšku 1,5 % percenta zo sumy ročného nájmu, ktoré zvýšenie paušálne zohľadňuje mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Takéto zvýšenie sa môže vykonať po prvýkrát k 01.07.2020.

Čl. V.
Náklady na služby spojené s nájomom

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi využívať bezodplatne existujúci rozvod vody, odpadu, elektrickej energie, plynu, kúrenia, internetu a telefónu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek iné plnenia alebo služby (internet, televízia a iné), ktoré nie sú uvedené v čl. IV bod 4. tejto zmluvy, a ktoré Nájomca využíva alebo má záujem využívať, bude hradiť Nájomca priamo poskytovateľovi tohto plnenia alebo služby, Nájomca je povinný riadne a včas plniť svoje záväzky vyplývajúce z takto uzatvorených zmlúv a to tak, aby nedošlo zo strany dodávateľa k prerušeniu dodávky z dôvodu neplnenia zmluvných záväzkov, v prípade, že si Nájomca túto povinnosť nesplní je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky náklady spojené s opakovaným obnovením dodávky takéhoto plnenia alebo služby.
3. Zmluvné strany sa dohodli a zaväzujú vždy po uplynutí príslušného kalendárneho roku uzatvoriť dodatok k tejto zmluve v časti výšky nájmu podľa čl. IV bod 1 tejto zmluvy, pričom nájom sa zvýši o sumu o ktorú sa zvýšili náklady na jednotlivé plnenia alebo služby (Réžie) podľa vyúčtovania od príslušných dodávateľov oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku. Takéto zvýšenie sa vykoná po prvýkrát k 01.09.2020. Dodatok k tejto zmluve sa zaväzujú zmluvné strany uzatvoriť vždy k 01. júlu príslušného kalendárneho roka. V prípade, ak Nájomca neuzatvorí dodatok k tejto zmluve, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 EUR za každý kalendárny deň omeškania so splnením svojho záväzku, až do uzatvorenia dodatku za príslušný kalendárny rok.

Čl. VI.
Všeobecné platobné podmienky

1. V prípade omeškania Nájomcu s akoukoľvek platbou alebo preddavkom v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy, je tento povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do splnenia záväzku a zmluvnú pokutu vo výške 0.05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až

do splnenia záväzku. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok na náhradu škody.

2. Za deň uskutočnenia platby sa pre potreby tejto zmluvy považuje deň, kedy bolo nájomné pripísané na bankový účet Prenajímateľa.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný uzatvoriť a počas celej doby trvania nájmu udržiavať poistenie svojej zodpovednosti za prípadne spôsobené škody na Predmete nájmu alebo Nehnuteľnosti v súvislosti s vykonávaním svojej podnikateľskej činnosti, a poistné plnenie vinkulovať v prospech Prenajímateľa. Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa s jeho súhlasom v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu a v Nehnuteľnosti, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch. Nájomca tiež zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu prenajatých priestorov pred vlámaním alebo krádežou. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nezodpovedá za majetok Nájomcu, nachádzajúci sa v Predmete nájmu.
2. Nájomca bude udržiavať a prípadne opraví, na svoje vlastné náklady, interiér Predmetu nájmu, zariadenie a vybavenie Predmetu nájmu tak, aby bol v dobrom, prevádzkovateľnom a estetickom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Väčšie opravy, údržbu a technický servis, ktorých suma presahuje sumu 200,- EUR vykonáva Prenajímateľ na vlastné náklady, iba ak tieto bránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu. V prípade, ak si ktorákolvek strana nespĺní povinnosti vzťahujúce sa na údržbu a/alebo opravu Predmetu nájmu, tak ako je to špecifikované v tomto odseku, druhá strana bude oprávnená na vykonanie údržby a/alebo opravy Predmetu nájmu na svoje vlastné náklady. Strana, ktorá porušila svoju povinnosť bude povinná preplatiť druhej strane všetky obvyklé a primerané náklady, ktoré táto strana vynaložila v súvislosti s vyššie uvedenými prácami a to do troch dní od písomnej požiadavky na ich zaplatenie.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu a upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady a prijatie a vykonanie všetkých potrebných opatrení tak, aby nedochádzalo k nadmernému znečisteniu Predmetu nájmu vrátane exteriéru Nehnuteľnosti návštevníkmi jeho prevádzky, zároveň je povinný udržiavať Predmet nájmu v čistote a poriadku, rovnako sa podieľať na starostlivosti o okolie Nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, je povinný prevádzkovať svoju podnikateľskú činnosť tak, aby nedochádzalo k rušeniu ostatných užívateľov Nehnuteľnosti.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať Prenajímateľ, t.j. tých, ktoré presahujú rámec opráv podľa bodu 3.
5. Prenajímateľ bude udržiavať Nehnuteľnosť v primeranom stave. Prenajímateľ bude povinný zabezpečiť opravy, ktoré budú zahŕňať všetky východy, vchody, chodby, verejnú sieť na dodávku médií a iné zariadenia, ktoré sú k dispozícii pre spoločné užívanie. Ak vzniknú potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je dôsledkom akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto zmluvy, tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi takto vzniknuté a preukázané náklady, ktoré súvisia s takýmto zásahom. Ak vzniknú takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) nesplnenia si záväzku zo strany Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi neobmedzený prístup do Predmetu nájmu a umožniť prístup do Predmetu nájmu zákazníkom Nájomcu v rámci prevádzkových hodín Nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať prevádzkové pomery a podmienky v Nehnuteľnosti, nepoškodzovať majetok Prenajímateľa a steny v Predmete nájmu, v Predmete nájmu zabezpečiť riadne uzatváranie vodovodných batérií, okien, vypínanie elektrospotrebičov a svietidiel pri odchode z Predmetu nájmu a Nehnuteľnosti.
7. Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonať dodatočné stavebné zmeny a úpravy výlučne na vlastné náklady a len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Hodnota takýchto dodatočných úprav či zmien v Predmete nájmu nie je započítateľná na odplatu za nájom.
8. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. V prípade ak v súvislosti s porušením uvedených predpisov konaním resp. nekonaním Nájomcu bude Prenajímateľovi príslušným orgánom uložená sankcia, pokuta alebo iné nároky, Nájomca sa zaväzuje uvedené nahradiť v plnej výške.
9. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť nebytové priestory Prenajímateľovi v stave spôsobilom na ich ďalšie užívanie. V prípade, ak Nájomca vykoná nejaké investície alebo iné technické zhodnotenie Predmetu nájmu po dobu trvania nájmu, ktoré ostávajú súčasťou Predmetu nájmu, nemá po skončení nájmu právo na ich náhradu Prenajímateľom.
10. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, jej súčasťami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi (vrátane STN) platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy, a tak, aby Nájomca svojím užívaním

Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi, prípade ďalším nájomcom v nehnuteľnosti ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzoval ich podnikanie v Nehnuteľnosti a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

11. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonávať pravidelnú odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv nehnuteľnosti a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. Mimo pracovných hodín Prenajímateľ vstúpi do Predmetu nájmu iba s povolením Nájomcu, ktoré mu nebude zo strany Nájomcu neodôvodnene odoprené. V prípade, ak hrozí vznik škody v dôsledku nepredvídateľnej udalosti (napr. havárie, živelnej pohromy, a pod.), je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu v neprítomnosti Nájomcu, aj bez súhlasu, avšak takýto vstup musí byť bezodkladne oznámený Nájomcovi.
12. Nájomca je oprávnený umiestniť na Predmet nájmu, Nehnuteľnosť akúkoľvek vec, reklamný prvok len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Toto sa týka aj umiestňovania reklám umiestňovaných do okien, prípadne dverí.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu na Predmete nájmu alebo zariadení Nehnuteľnosti, ktorú spôsobil sám, svojimi zamestnancami, porušením alebo zanedbaním svojich povinností podľa tejto zmluvy alebo príslušného zákona. Nájomca súčasne zodpovedá aj za škodu, ktorú porušením alebo zanedbaním svojich povinností spôsobil iným nájomcom nachádzajúcim sa v Nehnuteľnosti.
2. Prenajímateľ zodpovedá Nájomcovi za škodu, ktorú spôsobil porušením alebo zanedbaním svojich povinností podľa tejto zmluvy alebo príslušného zákona.

Čl. IX.

Skončenie nájmu na dobu neurčitú

1. Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov alebo výpoveďou bez udania dôvodu.
2. Výpovedná lehota je dva mesiace, táto začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po riadnom doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v riadnom stave, zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, vrátane všetkých kľúčov, či iných prístupových zariadení (magnetické karty, kódovacie zariadenia, a pod.), pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené alebo zmluvnými stranami dohodnuté inak.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný v posledný deň nájmu, odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s predchádzajúcim odsekom, pričom o ich odovzdaní podpíšu zmluvné strany odovzdávací protokol.
5. Prenajímateľ je oprávnený po márnom uplynutí lehoty na odovzdanie Predmetu nájmu zamedziť bývalému Nájomcovi a tretím osobám vstup do týchto priestorov. Prenajímateľ umožní vstup bývalému Nájomcovi do týchto priestorov len v prítomnosti zástupcu Prenajímateľa a výlučne za účelom vykonania úkonov smerujúcich k vyprataniu dotknutých priestorov (Predmetu nájmu).

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
2. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú, bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Čo sa týka doručovania, zmluvné strany sa záväzne dohodli na nasledovných pravidlách, podmienkach a fikciách doručovania, ktoré medzi nimi so všetkými zmluvnými a zákonnými účinkami doručenia vždy platia:
 - listiny sa zasielajú na adresu zmluvnej strany, ktorá je ako adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy,
 - listina, adresovaná druhej zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane okamihom, keď túto prevezme,
 - listina sa považuje za doručenie aj v prípade ak adresovaná zmluvná strana odmietne doručovanú listinu prevziať,

- listina, adresovaná druhej zmluvnej strane, ktorá je doručovaná poštou, kuriérom alebo inou osobou, ktorá má povinnosť doručiť zásielku, sa považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa odovzdania listiny subjektu, obstarávajúcemu jej doručenie. Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď: 1) sa adresát v mieste doručenia nezdržuje, 2) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel, 3) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá alebo nedoručiteľná. Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto písmena mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, jeden exemplár pre Prenajímateľa a jeden exemplár pre Nájomcu.
 6. Prílohou č. 1 tejto Zmluvy je Pôdorys Nehnutel'nosti s vyznačeným Predmetom nájmu.
 7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú. Súčasne svojimi podpismi potvrdzujú, že ich vôľa je slobodná a vážna a že túto zmluvu nepodpisali v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Prenajímateľ :

V Rišňovciach, dňa 21.11. 2019

Obec Rišňovce
Mário Machovec, starosta

Nájomca :

V Rišňovciach, dňa 21.11. 2019

Ing. arch. Matej Adamec

Št.

.O.