

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zákona SNR č. 116/90 Zb. o nájme nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov.

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

obchodné meno: **Matej Krajčík, s.r.o.**
sídlo: Dlhá 1424/47, 905 01 Senica
IČO: 36 267 961
IČDPH: SK2021935256
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
zastúpený: Emil Krajčík, konateľ
zápis: Obchodný register Okresného súdu v Trnave
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16580/T
bankové spojenie:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

obchodné meno: **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s.**
sídlo: Prešovská 48, 826 48 Bratislava
IČO: 35 850 370
IČDPH: SK2020263432
právna forma: akciová spoločnosť
zastúpený: JUDr. Peter Olajoš, predseda predstavenstva
Ing. Ladislav Kizak, člen predstavenstva
zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I.,
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3080/B
bankové spojenie:

(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti Obchodný dom v Senici, súp, č. 2827, nachádzajúcom sa na LV 7791, parc. č. 105/6,10,11, k.ú. Senica. Prenajímané priestory sa nachádzajú na druhom poschodí a sú označené ako priestor 2.02 a 2.03 o celkovej výmere plochy 213,48 m², časť prislúchajúcich priestorov označených ako 2.01 komunikácia, 2.31 chodba, 2.09 WC ženy,

2.10 WC muži, 2.06 zádverie, výťah, rampa. Pôdorys tvorí prílohu č. 1 k tejto nájomnej zmluve.

Čl. III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na druhom poschodí Obchodného domu o výmere 213,48 m² a časti prislúchajúcich priestorov špecifikovaných v čl. II predmetu zmluvy (ďalej aj len „predmet nájmu“ alebo „prenajaté priestory“).

Čl. IV. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi na účely prevádzkovania klientského centra.

Čl. V. Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **určitú**, a to od **01.06.2021** do **31.05.2024**.

Čl. VI. Nájomné

1. Nájomné za prenajaté priestory uvedené v čl. III. tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 1.814,58 EUR bez DPH mesačne, k tejto čiastke bude fakturovaná príslušná sadzba DPH.

Zmluvné strany sa dohodli na zľave z nájomného nasledovne: nájomné za obdobie od 01.06.2021 do 15.07.2021 bude vo výške 1,00 EUR za celý predmet nájmu.

2. Depozit vo výške dvojmesačného nájomného vrátane príslušnej DPH vo výške 4.354,99 EUR sa nájomca zaväzuje zaplatiť v lehote do 10.05.2021 v prospech účtu prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Depozit bude vrátený nájomcovi až po naplnení tejto nájomnej zmluvy a to do 15 dní od ukončenia tejto nájomnej zmluvy. Depozit slúži predovšetkým na úhradu nezaplatenej čiastky nájmu a nezaplatených služieb súvisiacich s nájomom. V prípade použitia depozitu prenajímateľom na nezaplatený nájom a služby je nájomca povinný doplniť depozit do 5 dní od čerpania depozitu.

3. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia, súvisiace s nájomom, t. j. náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu, kúrenie, vodné, stočné, odvod dažďovej vody a prípadné iné náklady spojené s užívaním prenajatých priestorov, ktoré bude platiť výlučne nájomca.

4. Nájomné je splatné mesačne a to na základe faktúry, ktorú prenajímateľ vystaví a odošle najneskôr do 15. dňa v danom mesiaci, za ktorý sa nájomné platí. Každá faktúra musí obsahovať všetky náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (vrátane rozdelenia predmetu fakturácie na jednotlivé druhy dodaných tovarov a služieb v zmysle ustanovení § 74 odsek 1. písmeno f) tohto zákona) a vo faktúre musí byť uvedené číslo objednávky, pod ktorým ju nájomca eviduje (interné číslo objednávky). Splatnosť každej faktúry je 15 dní odo dňa jej doručenia do podateľne v sídle nájomcu. V prípade, že faktúra nebude obsahovať náležitosti podľa tohto článku nájomnej zmluvy, je nájomca oprávnený ju vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie alebo doplnenie, čím sa zastaví plynutie lehoty splatnosti. Nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry objednávateľovi do podateľne v sídle nájomcu. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného na účet prenajímateľa.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa bude každoročne upravovať o percento inflácie, udávané Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, a to počnúc prvým mesiacom, nasledujúcim po jeho zverejnení. Takto upravené nájomné bude platné vždy na nasledujúcich 12 mesiacov. Táto zmena nevyžaduje uzavretie osobitného dodatku k tejto zmluve. Nájomcovi bude oznámená nová výška nájomného s termínom zmeny.

6. Pri nedodržaní termínu úhrady mesačného nájomného, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z omeškanej sumy za každý deň omeškania.

VII.

Úhrada odmeny za plnenia, súvisiace s nájomom, úhrada spoločných prevádzkových nákladov a platobné podmienky

1. Prenajímateľ sa zaväzuje obstaráť pre nájomcu nasledovné opakované plnenia, súvisiace s nájomom:

- a) dodávku tepla
- b) dodávku elektrickej energie
- c) vodné a stočné, úhrady za odvod dažďovej vody
- d) iné náklady súvisiace s nájomom

2. Nájomca sa zaväzuje platiť za dodávky opakovaných plnení a za služby súvisiace s nájomom podľa jednotlivých faktúr od dodávateľov el. energie, plynu, vody a stočného a iných nákladov súvisiacich s predmetom nájmu priamo prenajímateľovi, a to podľa skutočne spotrebovaných nákladov a na základe skutočne nameraného a spotrebovaného odberu služieb. V prípade, že neexistuje meracie zariadenie pre danú službu prislúchajúce k predmetu nájmu, tak sa podiel nákladov vypočíta podľa alikvótnej časti pripadajúcej na predmet nájmu podľa veľkosti prenajatej plochy.

3. neaplikuje sa

4. V nájomnom nie je zahrnuté upratovanie predmetu nájmu počas doby nájmu, ktoré si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi súčasne s platbou nájomného za daný mesiac platiť mesačne na úhradu spoločných prevádzkových nákladov poplatok vo výške 1,50 Eur (slovom: jedno euro a päťdesiat centov) bez DPH / mesiac / m². Na fakturáciu sa primerane použije čl. VI, ods. 4 nájomnej zmluvy. Spoločné prevádzkové náklady budú vo faktúre uvedené ako samostatná položka. Za účelom vylúčenia pochybností zmluvné strany konštatujú, že spoločné prevádzkové náklady zahŕňajú všetky náklady, vynaložené alebo uhradené prenajímateľom v súvislosti s Obchodným domom a so spoločnými priestormi, ktoré prináležia k predmetu nájmu, a to najmä:

- všetky dane, či už existujúce alebo budúce, vrátane dane z nehnuteľností a akýchkoľvek daní, ktoré sa týkajú alebo budú týkať Obchodného domu a spoločných priestorov;
- platby poisťného za poistenie Obchodného domu a spoločných priestorov;
- výdavky vynaložené za akýkoľvek druh prác na akejkoľvek časti spoločných priestorov, vrátane výdavkov, ktoré vzniknú alebo vznikli v súvislosti so správou nebytových priestorov v Obchodnom dome, opotrebením, nadobudnutím, nájmom, obnovením alebo opravou akéhokoľvek druhu, a ktoré sa týkajú ktorejkoľvek časti spoločných priestorov, ako aj akékoľvek práce vyžadované právnymi predpismi, platnými či v súčasnosti, alebo v budúcnosti, a vyžadované na základe rozhodnutia príslušných orgánov týkajúce sa spoločných priestorov;
- výdavky na služby poskytované v súvislosti s upratovaním, ochranou, technickou kontrolou a údržbou spoločných priestorov;
- výdavky za odpratávanie snehu;
- výdavky na starostlivosť o zeleň nachádzajúcu v Obchodnom dome a na príľahlých pozemkoch;
- výdavky za odvoz odpadkov (okrem potravinárskych odpadkov);
- výdavky za elektrinu, vodné, stočné, zrážkové vody, upratovanie, komunálny odpad v spoločných priestoroch, servis výťahu;
- náklady na užívanie sietí technického vybavenia pre spoločné priestory.

Čl. VIII. Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Prenajímateľ zabezpečil poistenie predmetu nájmu pre poistenie budovy v rozsahu rizika požiar, víchrica a živelné udalosti.

3. Veci hmotné a tovar, ktoré nájomca vnesie do prenajatých priestorov sa nájomca zaväzuje poistiť na svoje náklady a svoje nebezpečie.

4. Nájomca je oprávnený poistiť nebytové priestory pre prípad vzniku ďalších škôd, ktoré nie sú zahrnuté medzi vyššie uvedenými typmi poistenia.

Čl. IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv, pričom za bežnú údržbu sa považuje aj maľovanie prenajatých priestorov.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečovať na vlastné náklady revízie el. inštalácie a zariadení, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch za podmienky, že vykonávanie revízie je vyžadované všeobecne záväznými predpismi.

6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

7. Prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení povolí nájomcovi v čase platnosti tejto zmluvy umiestniť na vstupných dverách do predmetu nájmu, prípadne na inom viditeľnom mieste vlastné reklamné zariadenie a označenie prevádzky nájomcu.

8. Konateľ prenajímateľa alebo ním určení splnomocnení pracovníci sú oprávnení po predchádzajúcom upozornení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.

9. Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch, ktoré užíva ako predajnú plochu nebude počas doby trvania nájomného vzťahu inzerovať iné služby a tovar, než ktoré sám ponúka podľa účelu nájmu uvedenom v čl. IV. tejto zmluvy.

10. Pri ukončení nájmu nájomca odovzdá nebytový priestor v pôvodnom stave príp. v zmenenom stave so súhlasom prenajímateľa, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecne platné právne predpisy o protipožiarnej ochrane a všetky ostatné všeobecne záväzné právne predpisy o bezpečnosti a ochrany zdravia v prenajatých nebytových priestoroch.

Čl. X. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou podľa § 9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Výpoveď musí byť písomne doručená druhej strane. V prípade výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodu meškania s úhradou nájomného a služieb súvisiacich s nájmom zo strany nájomcu po dobu dlhšiu ako jeden mesiac je výpovedná lehota na základe obojstrannej dohody zmluvných strán 1 mesiac.

3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu, a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.

4. Nájomca je povinný k poslednému dňu nájmu odstrániť vzniknuté závady v prenechaných nebytových priestoroch na vlastné náklady a vrátiť zápisnične prenajímateľovi prenechané nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a v prípade, ak ide o zmluvu, ktorá je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovení § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, inak dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

2. Práva a povinnosti strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán prenajímateľa a nájomcu.

3. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou, na základe vzájomnej dohody.

4. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej a súhlasia s jej ustanoveniami. Ďalej prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú.

V Senici dňa 6.5......2021

.....
E
konateľ spoločnosti

Krajčík, s.r.o.
414 47 908 01 Senica
IČO 2321935256
DIČ SK2021935256

.....
JUDr. Peter Olajoš
predseda predstavenstva



.....
Ing. Ladislav Kizak
člen predstavenstva

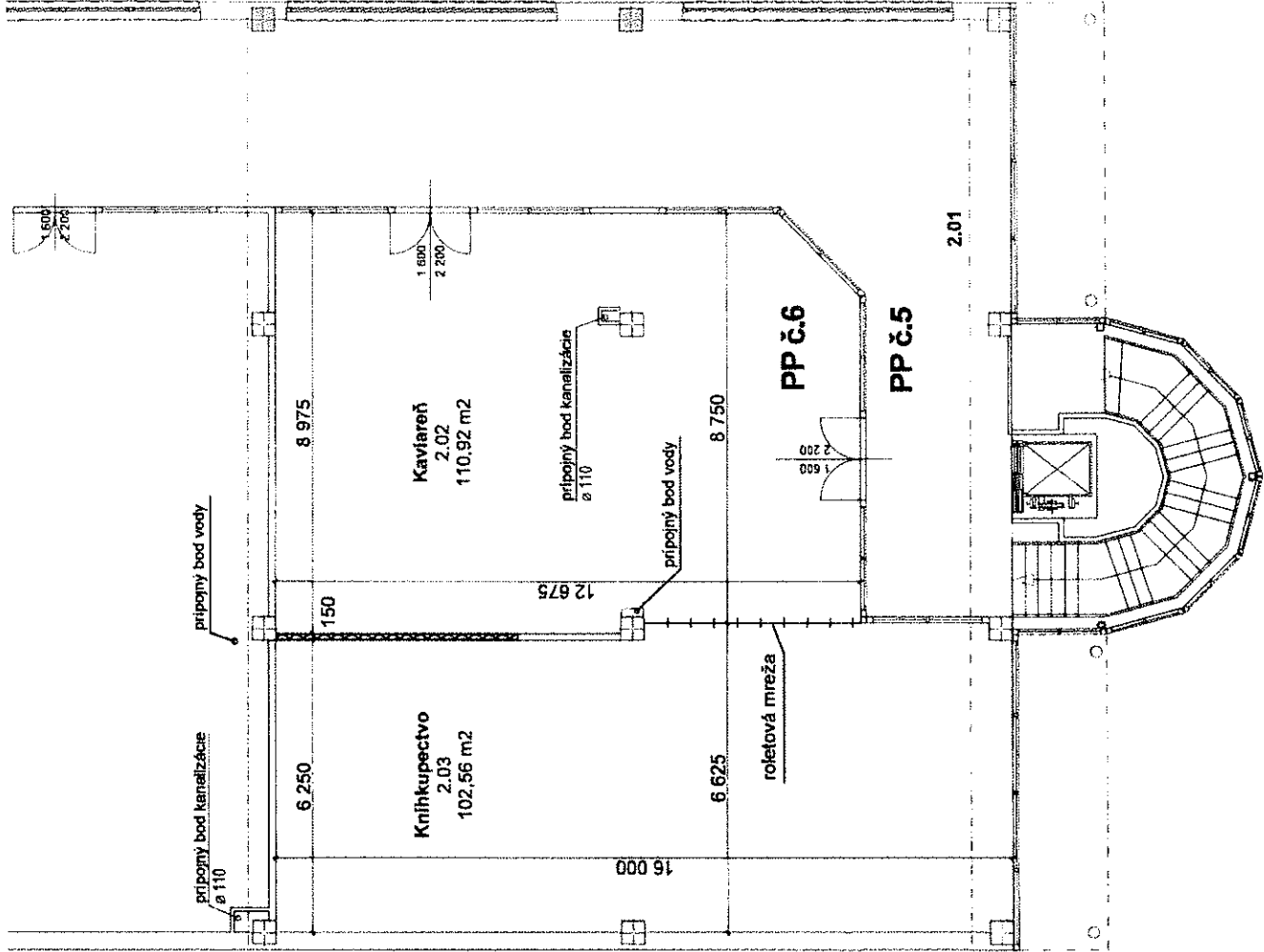


Príloha č. 1 – Pôdorys predmetu nájmu

Príloha č. 2 – Výpis z LV č. 7791, kat. územie Senica

**OC Senica - rekonštrukcia
priestorov - 2.NP
nový stav / M 1:100 /**

-  pôvodná konštrukcia
-  nová SDK prečka hr. 150 mm



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica
Obec : 504203 Senica
Katastrálne územie : 855006 Senica

Dátum vyhotovenia : 27.5.2021
Čas vyhotovenia : 14:52:21
Údaje platné k : 26.5.2021 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7791

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
105/6	297	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2827 evidovanej na pozemku parcelné číslo 105/6							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2827	105/11 105/6 105/10	20	Obchodný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 105/10 pod stavbou s.č. 2827 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8388. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 105/11 pod stavbou s.č. 2827 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8388.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Matej KRAJČÍK, s.r.o., Dlhá 1424/47, Senica, PSČ 905 01, SR, IČO: 36267961	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva V-165/05 vz.625/05 , Zápis stavby do KN Z - 2483/09 vz. 1360/09 Zápis zmeny spoluvlastníckych podielov Z-377/11 vz. 340/11 Žiadosť R-604/15, č.z.2545/15		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Bez zápisu.		
Správca		
Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba		
Neevidovaní		

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	1	3	14867/158150
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
2827		9	

Iné údaje: Bez zápisu		
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Real Melissa , s.r.o., Robotnícka 54/3, Senica, PSČ 905 01, SR, IČO: 44548150	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva V - 2027/09 zo dňa 23.11.2009 vz. 1409/09 Zápis zmeny spoluvlastníckych podielov Z-377/11 vz. 340/11		
Iné údaje		
Bez zápisu.		
Poznámky		
Bez zápisu.		
Správca		
Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba		
Neevidovaní		

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	2	4	

Vchod (číslo) 1	Poschodie 2	Číslo nebytového priestoru 6	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 10029/158150
Súpisné číslo 2827	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
6	Matej KRAJČÍK, s.r.o., Dlhá 1424/47, Senica, PSČ 905 01, SR, IČO: 36267961		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V-165/05 vz.625/05 , Zápis stavby do KN Z - 2483/09 vz. 1360/09 Zápis zmeny spoluvlastníckych podielov Z-377/11 vz. 340/11 Žiadosť R-604/15, č.z.2545/15		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Vchod (číslo) 1	Poschodie 2	Číslo nebytového priestoru 7	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8766/158150
Súpisné číslo 2827	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
7	Matej KRAJČÍK, s.r.o., Dlhá 1424/47, Senica, PSČ 905 01, SR, IČO: 36267961		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V-165/05 vz.625/05 , Zápis stavby do KN Z - 2483/09 vz. 1360/09 Zápis zmeny spoluvlastníckych podielov Z-377/11 vz. 340/11 Žiadosť R-604/15, č.z.2545/15		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			

