

Z m l u v a

o prenájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi:

1. Prenajímateľom: **Obec Rohovce**
adresa: **930 30 Rohovce č.164**
zastúpená : **László Zoltánom, starostom**
IČO: **00305715**
Číslo účtu: [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]

a

2. Nájomcom : **Ing. Ladislav Péntzes - ECES**
sídlo: [REDACTED]
firma zastúpená: **Ing. Ladislavom Péntzesom**
IČO: **40024989**
DIČ: **1029867498**
IČ DPH: **SK1029867498**

I.

1. Prenajímateľ je vlastníkom administratívnej budovy pod súpisným číslom 164 v obci Rohovce , ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľnosti v k. ú. Rohovce na LV č. 367.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **1 miestnosť č. 201** na 1. poschodí administratívnej budovy súp. č. 164 . S právom užívať tieto miestnosti je spojené právo užívať spoločné priestory na 1. poschodí budovy, ďalej vchodu , vestibulu a schodišti. Spoločnými priestormi sú: sociálne miestnosti a chodba na 1. poschodí, ďalej vchod, vestibul a schodište na prízemí.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania miestnosti na 1. poschodí administratívnej budovy súp. č. 164, uvedené v článku č. I vo výmere **17,01 m²** na dohodnutý účel:

administratívna miestnosť

2. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie dohodnutých služieb spojených s užívaním prenajatých a spoločných priestorov.

III.

Cena nájmu a služieb

1. **Cena nájmu** bola stanovená uznesením OZ v Rohovciach č. 74/2015 zo dňa 10.12.2015 vo výške **32 €/ m²/ rok**. Nájomca sa zaväzuje toto nájomné splácať v štvrtročných splátkach vopred.
2. Ročná úhrada:
Nájomné : **544,32 €**
3. **Štvrtročná úhrada nájomného : 136,08 €**
4. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných spôsoboch platenia služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
- a, kúrenie – alikvotnú časť ročných nákladov budovy na kúrenie , pripadajúcu na užívanú plochu
 - b, vodné- alikvotná časť ročných nákladov na vodu, pripadajúcu na jedného pracovníka
 - c, elektrická energia - podľa skutočného odberu na základe podružného merania pre kancelárske priestory a alikvotná časť nákladov na osvetlenie spoločných priestorov
 - d, odvoz smetí-podľa VZN č. 6/2019 obce Rohovce o miestnych poplatkoch
 - e, upratovanie spoločných priestorov - 5 € na mesiac

Štvrtročné preddavky na :

kúrenie : 30,00 €
vodné: 5,00 €
elektrinu: 10,00 €

štvrtročné preddavky na služby spolu: 45,00 €

4. **Štvrtročná úhrada spolu / nájomné + preddavky/:** **181,08 €**
6. Štvrtročná úhrada je splatná **do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka**.
6. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako **opakované plnenie**.
7. Ak nájomca neuhradí v stanovenej lehote úhrady , je povinný prenajímateľovi zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Prenajímateľ vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného podľa cenovej

regulácie a vývojom ceny za prenájom nebytových priestorov.

9. Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajíateľ je povinný vyúčtovať do 30 dní po ukončení nájmu, najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajíateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.

IV.

Doba nájmu

Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory na dobu určitú:
od 1.2.2024 - do 31.1.2025

V.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer končí uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný pomer pred uplynutím dohodnutej doby môže prenajíateľ vypovedať písomnou výpoveďou, ak:
 - nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore so zmluvou
 - nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením dohodnutých úhrad
 - nájomca hrubým spôsobom narušuje klud a poriadok
 - nájomca prenechá uvedený priestor alebo jeho časť do podnájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa
3. Nájomca môže vypovedať z nájmu pred uplynutím dojednanej doby nájmu písomnou výpoveďou, ak:
 - zanikne právo nájomcu prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - prenajíateľ hrubo porušuje povinnosť udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo hrubo porušuje povinnosť zabezpečiť riadne plnenie služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním prenajatého nebytového priestoru.
4. Výpovednú lehotu si prenajíateľ a nájomca dojednali 1 mesačnú, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. O skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby sa môžu dohodnúť prenajíateľ a nájomca písomnou dohodou.

VI. Osobitné dojednania

1. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa zaväzuje nájomca zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom na vlastné náklady.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do pôvodného stavu a v takomto ho odovzdať prenajímateľovi.
4. V prípade havárie resp. potreby zásahu na technickom zariadení je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona o požiarnej ochrane v prenajatom nebytovom priestore:
 - zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia
 - zabezpečiť technikom požiarnej ochrany vykonávanie činností vyplývajúcich z § 32 vyhl. č. 82/1996 Z.z.
6. Poistenie na zariadenie prenajatého nebytového priestoru si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
7. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä ustanoveniami občianskeho zákonníka, upravujúcimi túto problematiku.
8. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v budove a na nebytových priestoroch spôsobil s vlastnou činnosťou resp. činnosťou osôb, ktorým umožnil predmet nájmu využívať.
9. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v prevádzky schopnom stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, je povinný chrániť predmet nájmu pred nadmerným opotrebením, poškodením a zničením. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržať predmet nájmu v interiéri aj exteriéri čistý.
10. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch hygienické a požiaro-bezpečnostné predpisy.

11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú prevádzkovú poruchu, havarijnú situáciu, poškodenie, ktoré spôsobil nájomca, resp. vznikli na/v predmete nájmu počas užívania predmetu nájmu nájomcom. V prípade, ak nájomca neoznámí prenajímateľovi poruchu, resp. poškodenie podľa predchádzajúcej vety, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla prenajímateľovi.
12. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne nájomcovi na jeho veciach alebo tovare, nachádzajúcich sa v predmete nájmu a ani za škodu, ktorá vznikne v alebo na predmete nájmu akoukoľvek činnosťou hostí, zákazníkov, návštevníkov alebo tretej osoby.
13. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas doby nájmu budú v predmete nájmu nachádzať, ako aj za ochranu ich majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
14. Nájomca nie je oprávnený v/na predmete nájmu skladovať odpad, látky ohrozujúce životné prostredie alebo zdravie a bezpečnosť ľudí, ani vyvíjať činnosť, pri ktorej takéto látky vznikajú, ani prevádzkovať takú činnosť, ktorá by svojou hlučnosťou obmedzovala obyvateľov okolitých nehnuteľností, nad mieru prípustnú právnymi predpismi.
15. Nájomca je povinný umožniť vykonať prenajímateľovi, jeho poverenému zamestnancovi obhliadku predmetu nájmu, a to za účelom vykonania kontroly plnenia povinností vyplývajúcich z nájmovej zmluvy.
16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

VII. Rôzne

Obidve zmluvné strany uzavierajú túto zmluvu slobodne, vážne a bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.

VIII. Záverečné ustanovenia

Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa vyhotovuje vo dvoch exemplároch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

Zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

V Rohovciach, dňa 31.1.2024

.....
Prenajíateľ:
starosta obce Rohovce
Zoltán László

.....
nájomca:
Ing. Ladislav Péntzes