

Zmluva
o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zákona č.116/90 Zb.,
o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

medzi

I. Zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Obec ČEREŇANY
sídlo: Obecný úrad, Pálenicka 491/4, 972 46 Čereňany, SR
IČO: 00318 043 DIČ: 2021211654
zastúpená Ing. Richardom Masným PhD., starostom obce
Bankové spojenie: Prima Banka a.s.
IBAN: SK34 5600 0000 0090 0024 0021
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

Nájomca: ChemMix, s.r.o.
so sídlom: Fančová 196, 972 46 Čereňany
IČO: 52 589 773 DIČ: 2121074549
zastúpená Jánom Hrnčiarom
Bankové spojenie: Fio banka
IBAN: SK21 8330 0000 0024 0168 0042
(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v priemyselnom objekte v obci Čereňany na CKN 1774/1 evidovaných na LV č. 2858 pre k.ú. Čereňany. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v uvedenom objekte na parcele č.1774/34 súpisné číslo 731 v rozsahu 582 m².

Zákres prenajímanej exteriérovej a interiérovej plochy do mapy s pôdorysom budovy a okolím je v prílohe č.1 tejto zmluvy.

III.

Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. II. tejto zmluvy pre účel:

– Skladovanie surovín, výroba plastov na báze PVC.

Nájomca sa zaväzuje dodržať účel nájmu.

IV.

Doba trvania nájmu

1. Nájom nebytových priestorov uvedených v bode II. tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2019 do 31.08.2022, , s opciou na ďalší prenájom resp. kúpu.

2. Súhlas k prenajatiu nebytových priestorov nájomcovi bol daný obecným zastupiteľstvom dňa 29.04.2019 uznesením č. 65/2019 bod. A, ods. Výpis z uznesenia tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. V prípade, že prenajímateľ za neplnenie, alebo hrubé porušenie zmluvných povinností vypovie nájomcovi zmluvu pred uplynutím doby na ktorú bol nájom dohodnutý, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady spojené s rekonštrukciou a preukázanými úpravami prenajatých priestorov.

V.

Výška nájmu a jeho splatnosť

1. Výška nájomného bola stanovená komisiou na vyhodnocovanie ponúk v obchodnej súťaži a schválená obecným zastupiteľstvom dňa 29.04.2019 uznesením č. 65 bod. A, v sume 12,- €/m²/rok slovom dvanásť eur. Zmluvné strany si ju dojednali dohodou v tejto výške.
2. Nájomné bude nájomca platiť na účet prenajímateľa v peňažnom ústave bezhotovostným spôsobom vopred do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca bez fakturácie. Ak nie je možné uhradiť prvú splátku v takomto termíne, nájomca uhradí prvú splátku do 7 dní od dátumu podpísania zmluvy. Mesačné nájomné predstavuje 582,- €, slovom Päťstoosemdesiatdva eur. Zmluvné strany si dojednali úrok z omeškania dohodou vo výške 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej sumy odo dňa splatnosti až do jej úplného zaplatenia.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že každoročne prehodnotia výšku nájmu a zohľadnia medziročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a iné faktory. V prípade zmeny uznesenia obecného zastupiteľstva o nájme za nebytové priestory vo vlastníctve obce sa nájomca zaväzuje pristúpiť na zmenu nájomného v súlade s platným uznesením, pokiaľ nebude zvýšenie neadekvátne. Ak nájomca nesúhlasí so zvýšením ceny, môže odstúpiť od zmluvy s výpovednou dobou 1 mesiac, pričom počas tejto výpovednej doby sa na neho neuplatňuje zvýšená cena.

VI.

Služby poskytované v súvislosti s nájmom

1. Náklady na elektrickú energiu bude uhrádzať nájomca priamo prenajímateľovi podľa spotreby nameranej na samostatnom podružnom meradle. Montáž samostatného merania pre každú nehnuteľnosť zabezpečí prenajímateľ.
2. Ak je jedna nehnuteľnosť prenajímaná viacerými nájomcami a títo sa nedohodnú na pomere rozdelenia nákladov na elektrickú energiu, títo si musia zabezpečiť podružné meranie vo svojich priestoroch na vlastné náklady.
3. Po prvom mesiaci nájmu prenajímateľ určí nájomcovi výšku zálohovej platby za elektrickú energiu podľa spotreby nameranej na podružnom meradle. Túto výšku môže potom prenajímateľ zmeniť podľa stavu podružného meradla každé nasledujúce tri mesiace na vlastný podnet alebo na podnet nájomcu. Zálohová platba v určenej výške je splatná s každou nasledujúcou splátkou nájmu. Prenajímateľ uskutoční prepočet a vyrovnanie platieb za elektrickú energiu do 30 dní od obdržania faktúry od dodávateľa elektrickej energie.

4. Odvoz a zneškodňovanie komunálneho odpadu, ktorý bude vyprodukovaný nájomcom v prenajatých nebytových priestoroch bude zabezpečovať Obec Čereňany spoplatnený podľa platného VZN obce. Odvoz a zneškodňovanie ostatného odpadu prípadne vytvoreného v prenajatých priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje:

- a) umožniť nájomcovi nerušené užívanie prenajatých nebytových priestorov,
- b) udržiavať nebytové priestory v užívania schopnom stave vykonávaním opráv okrem bežných opráv a drobnej údržby, poskytovať služby spojené s nájmom v rozsahu čl. VI. tejto zmluvy,
- c) umožniť nájomcovi výmenu kľúčov od vchodových dverí do nebytových priestorov

2. Nájomca má právo:

- a) vybaviť prenajaté priestory zabezpečovacími zariadeniami (kamerový systém, poplašné zariadenie, požiarne a iné hlásiče, mreže, dodatočné zámky)

3. Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať nebytové priestory na dohodnutý účel,
- b) uhrádzať faktúry za služby spojené s nájmom riadne a včas a v platnej výške,
- c) neprenajateľ nebytové priestory žiadnej fyzickej ani právnickej osobe do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa schváleného uznesením obecného zastupiteľstva,
- d) uhradiť prenajíateľovi škody, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti do 10 dní od vyzvania prenajíateľa peňažnou formou na účet prenajíateľa,
- e) chrániť nebytové priestory pred poškodením a devastáciou,
- f) udržiavať nebytové priestory vykonávaním bežnej údržby a drobných opráv na svoje náklady. Drobnými opravami súvisiacimi s užívaním nebytových priestorov sú opravy uvedených miestností, ich príslušenstva a vybavenia ako i výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadení alebo vybavenia. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním sú tiež aj náklady na práce, ktoré sa vykonávajú pri dlhšom užívaní (maľovanie, opravy omietok, deratizácia, udržiavanie podláh, stien, opravy a výmeny zámkov, nátery)
- g) zabezpečovať v nebytových priestoroch protipožiarnu ochranu, bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov, zákazníkov, v rozsahu povinností uložených zákonom vlastníčkovi nebytových priestorov. Zaväzuje sa pred začatím prevádzky ako aj počas jej trvania vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, havárie a úrazu osôb,
- h) zabezpečovať a udržiavať v prenajatých nebytových priestoroch a v okolí poriadok a čistotu,

- i) vrátiť po skončení nájmu nebytové priestory prenajímateľovi ihneď a vo vypratanom stave, zodpovedajúcom dobe a účelu užívania,
 - j) umožniť prenajímateľovi vykonať vopred ohlásenú kontrolu stavu nebytových priestorov a spôsobu užívania a to v pracovnom čase nájomcu a za prítomnosti ním povereného pracovníka,
 - k) ihneď upozorniť prenajímateľa na prípadnú hroziacu škodu, alebo vzniknutú závalu na nebytových priestoroch.
 - l) v prípade, že hlavný vypínač el. energie alebo hlavný uzáver vody pre danú nehnuteľnosť je vo vnútri nehnuteľnosti, poskytnúť po jednom kľúči od všetkých dverí, ktoré je treba prekonať ku tomuto vypínaču alebo uzáveru. Tieto kľúče budú zapečatené u starostu obce a zabezpečené proti zneužitiu, pričom môžu byť prenajímateľom odpečatené len v prípade mimoriadnych udalostí v objekte v čase neprítomnosti nájomcu (požiar, havária prívodu vody a pod.). O odpečatení kľúčov musí ihneď prenajímateľ nájomcu informovať.
 - m) umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla,
 - n) umožniť prenajímateľovi kontrolu prevádzky inštalovaných spotrebičov elektrickej energie,
 - o) v prípade montáže podružných meračov túto zabezpečí prenajímateľ,
 - p) umožniť overenie podružných meračov v stanovených prenajímateľovi,
 - q) oznámiť zmeny v inštaláčnom príkone elektrických zariadení nad 5% a režim ich prevádzky,
 - r) oznámiť prenajímateľovi poruchy na energetických zariadeniach v objekte,
 - s) prevádzkovať priamo výhrevné alebo akumulčné elektrické ohrievače len so súhlasom prenajímateľa,
 - t) podieľať sa na úhrade prípadných pokút zo strany SSD pri prekročení MRK (maximálnej rezervovanej kapacity) rovným dielom s ostatnými prenajímateľmi a prenajímateľom.
4. Prenajímateľ a nájomca sú povinní určiť a aktualizovať kontaktné telefónne čísla na ktorých si budú nahlasovať vzájomné požiadavky a dôležité informácie v súvislosti s touto zmluvou. Tieto kontaktné údaje tvoria prílohu č.3 tejto zmluvy.

VIII.

Odovzdanie nebytových priestorov nájomcovi

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl. II. tejto zmluvy a nájomca ich po obhliadke preberá v deň uzavretia nájomnej zmluvy alebo v deň, kedy táto zmluva nadobudne účinnosť. V nebytových priestoroch sa nenachádza žiadny hnutel'ný majetok prenajímateľa, ktorý by prevzal nájomca v súvislosti s nájmom nebytových priestorov do užívania.
2. O odovzdaní priestorov bude spísaná zápisnica a bude podpísaná oboma zmluvnými stranami. Zápisnica bude vyhotovená v dvoch origináloch, jeden pre každú zmluvnú stranu.

3. Úpravy, ktoré si budú vyžadovať charakter prevádzkovej činnosti si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
4. Úpravy, ktoré budú mať stavebný charakter môže nájomca vykonať len na základe prenajímateľom vopred odsúhlasenej a stavebným úradom schválenej projektovej dokumentácie. O schválenie dokumentácie v stavebnom konaní o zmene nebytových priestorov stavebnou úpravou a prípadné vydanie stavebného povolenia sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky náklady a škody, ktoré by vznikli, pokiaľ by nájomca nedodrжал ustanovenia tejto zmluvy.

IX. Skončenie nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytových priestorov založený touto zmluvou môže skončiť:

1. dohodou strán, kedykoľvek počas trvania nájmu k dohodnutému termínu,
2. výpoveďou, danou niektorou zo zmluvných strán, pričom výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota bola dohodnutá v trvaní 3 mesiacov. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď môže byť daná len z dôvodov uvedených v zákone č. 116/90 Zb. v platnom znení, § 9, vzhľadom na to, že ide o nájom na dobu určitú,
3. v prípade, ak by porušením tejto zmluvy došlo k devastácii, alebo k poškodzovaniu nebytových priestorov, môže prenajímateľ od nájomnej zmluvy okamžite odstúpiť. Prenajímateľ doručí nájomcovi písomné odstúpenie, pričom nájomný vzťah skončí v takom prípade pätnástym dňom odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi. V prípade, ak nájomca neprevezme zásielku s odstúpením, skončí nájomný vzťah pätnástym dňom odo dňa skončenia úložnej lehoty zásielky na pošte,
4. uplynutím dojednanej doby nájmu.

X. Poistenie majetku

Zabezpečenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť prenajímateľ nehnuteľnosti na vlastné náklady. Ďalšie poistenie (krádež, poistenie zodpovednosti za škodu apod.) si podľa potreby zabezpečí nájomca.

XI. Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca označí prevádzku v zmysle ustanovenia živnostenského zákona.
2. Vzťahy a otázky, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/90/Zb., v platnom znení a ďalšími súvisiacimi predpismi v platnom znení.

XII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom zverejnenia na webovej stránke obce Čereňany.

2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú vážne a jej obsah je pre ne zrozumiteľný
4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho dva rovnopisy pre každú zo zmluvných strán. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Čereňanoch
dňa 01.09.2019



Prenajíateľ:

Obec ČEREŇANY

v Čereňanoch
dňa 01.09.2019

Nájomca:

Ján Hrnčiar

ChemMix s. r. o. ①
Fancova 196, 972 46 Čereňany
IČO: 52 589 773
DIČ: 2121074549
IBAN: SK24 8230 0000 0024 0158 0042

Ing. Richard Masný PhD.
starosta obce