

DODATOK č. 1
k
NÁJOMNEJ ZMLUVE
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov
v platnom znení zo dňa 21.12.2018 medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: Obec Kráľov Brod
v zast.: Mgr. Gergely Agócs – starosta obce
IČO: 00 306 053
Sídlo: Hlavná 4, 925 41 Kráľov Brod
Bankové sp.: OTP Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK96 5600 0000 0038 4872 1001

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Meno a priezvisko: Alexander Keller
IČO: 41 218 205
Sídlo: _____ iFov Brod
Bankové sp.: _____
IBAN: _____

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I.

- 1.) Predmetom zmluvy o nájme nebytových priestorov je prenájom nebytových priestorov nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. obce Kráľov Brod, zapísaných na Okresnom úrade Galanta – katastrálny odbor, vedenej na LV č. 505, parcely registra „C“, parc. č. 306/4, 306/7, 306/11 budova obchodu a služieb pod s.č. 232 postavená na parc. 306/4, č. 306/7, 306/11 v rozlohe 166 m².
- 2.) Účelom nájmu nebytových priestorov je na vykonávanie činnosti na základe živnostenského listu nájomcu, vydaného Obvodným úradom v Galante pod č. OZP-B/2008/01125-2 zo dňa 22.02.2008

Článok II.

Doba prenájmu a s ňou súvisiace ustanovenia

- 1.) Táto nájomná zmluva sa uzatvára v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v nadväznosti na príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a na súvisiace právne predpisy.
- 2.) Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov, od 1.1. 2021.
- 3.) Deň začatia skutočného užívania podľa bodu 2 tohto článku a stav, v akom prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory do užívania, sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

Článok III.

Výška nájmu, jeho splatnosť a spôsob jeho platenia

- 1.) Výška nájomného bola stanovená dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom vo výške 16,60,- Eur za 1 m² ročne, t. j. 166 m² x 16,60,- Eur, spolu 2755,60,- Eur, slovom čvrtisícšesťdesiatpäť eur, šesťdesiat centov.
- 2.) Nájomné je splatné na účet prenajímateľa prevodným príkazom, prípadne v hotovosti.
- 3.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa bude platiť v štvrt'ročných intervaloch.
Prvá splátka za rok 2021 sa uskutoční pri podpise zmluvy.
Nájomné sa uhrádza v mesiacoch január, apríl, júl a október príslušného kalendárneho roka.
- 4.) Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania peňazí na účet prenajímateľa, prípadne dňom zaplataenia v hotovosti.
- 5.) Prenajímateľ má právo pri omeškaní nájomníka so zaplatením nájomného účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného za každý deň omeškania.
- 6.) V nájomnom podľa bodu 1 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté náklady za el. energiu, plyn, vodné a stočné, odvoz TKO, vyprázdnenie žump a pod.
Platby za uvedené náklady a služby vykonáva nájomca sám.
Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený uzatvoriť s jednotlivými dodávateľmi médií zmluvy o odbere el. energie, vody, plynu a podobne a kde podľa faktúr vystavených dodávateľmi bude povinný priamo uhrádzať vycíslené náklady.

Článok IV.

Skončenie nájmu, ukončenie zmluvy

1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí v zmysle ust. § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“).
2. V zmysle ust. § 9 ods. 2 zákona o nájme prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím času podľa citovaných ustanovení.
3. V zmysle ust. § 9 ods. 3 zákona o nájme môže nájomca písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času podľa citovaných ustanovení.
4. V zmysle ust. § 10 zákona o nájme, ak sa nájom uzavrie na neurčitý čas sú prenajímateľ i nájomca oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak.
5. V zmysle ust. § 12 zákona o nájme, výpovedná lehota je 3 mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom zaniká:
 - a.) Zánikom predmetu nájmu
 - b.) Smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po pomačiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme
 - c.) Zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Článok V.

Predaj nehnuteľnosti

V prípade predaja predmetnej nehnuteľnosti v súlade s ust. § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov iným právnickým osobám alebo fyzickým osobám ako sú doterajší nájomcovia sa uskutoční predaj za kúpnu cenu v takej výške, ktorá bude zodpovedať všeobecnej tržnej hodnote predmetu nájmu podľa znaleckého posudku.

V prípade predaja predmetnej nehnuteľnosti terajším nájomcom za stanovenú kúpnu cenu, resp. z dohodnutej kúpnej ceny sa odráta suma, ktorú nájomca investoval počas doby nájmu do rekonštrukcie priestorov budovy a do príslušného pozemku pod predmetom nájmu. Túto sumu je nájomca povinný zdokladovať.

V prípade, ak dôjde k odkúpeniu nehnuteľnosti inou právnickou osobou, resp. fyzickou osobou, nájomcov: vyplatí prenajímateľ, t. j. Obec Kráľov Brod, preukázané investované finančné náklady počnúc od platnosti tohto dodatku k nájomnej zmluve až do ukončenia nájomnej zmluvy, práce na nehnuteľnostiach, ktoré boli odsúhlasené obcou nad 1.000,- Eur. Všetky vykonané rekonštrukčné práce, resp. väčšie vykonané opravy budú obcou poverenou odborne nezávislou osobou preverené.

Článok VI. Ďalšie dojednania

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť objekt, v ktorom sa nachádza nebytový priestor.
2. Poistenie nad uvedený rozsah, t. j. poistenie majetku, strojov a zariadení, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Obci Kráľov Brod všetky škody, ktoré budú spôsobené v dôsledku zanedbania bezpečnosti alebo iných povinností počas užívania.
4. a.)
Nájomca sa zaväzuje, že na prenajatom objekte vykoná počas doby tejto nájomnej zmluvy všetky potrebné stavebné úpravy len so súhlasom obecného zastupiteľstva obce Kráľov Brod na vlastné náklady o ktorých nákladoch v zočných intervaloch vždy do 31.12. bežného roka predloží písomný rozpis vynaložených nákladov, ktorého neoddeliteľnou súčasťou budú doklady, ktoré hodnotovne potvrdzujú reálne vynaložené náklady.

b.)
Prenajímateľ počas trvania tejto nájomnej zmluvy sa bude uchádzať o zabezpečenie finančnej dotácie na vykonanie rozsiahlej rekonštrukcie, ktorá v sebe zahŕňa opravu strechy a vonkajšej izolácie fasády. O obdržaní finančnej dotácie prenajímateľ bude informovať nájomcov po obdržaní danej dotácie.
V prípade úspešnej realizácie rekonštrukčných prác bude prenajímateľ nútený poskytnúť z vlastných finančných zdrojov určitú percentuálnu sadzbu pre poskytovateľa finančnej dotácie.
Zmluvné strany sa dohodli, že výšku percentuálnej sadzby uhradí prenajímateľovi alikvotne podľa výšky prenajímanej plochy predmetnej nehnuteľnosti jednotlivý nájomcovia.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a smernice, resp. zodpovedá za protipožiarnu ochranu objektu.
6. Nájomca si môže na vlastné náklady zaobstarať zabezpečovacie zariadenie.
7. Nájomca sa zaväzuje upratať sneh pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.
8. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody nemá nájomca nárok na náhradu škody, resp. strát a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
9. Prenajímateľ potvrdzuje, že v prenajatom objekte sú vytvorené základné pracovné a prevádzkové podmienky pre žiadanú činnosť.

10. Pri zániku tejto zmluvy sa zmluvné strany navzájom finančne i majetkovoprávne vysporiadaú do 30 dní od termínu zániku tejto zmluvy. V tejto lehote nájomca vráti obci nehnuteľnosť, ktorú prevzal do užívania v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený prenechať nehytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

Článok VII.

1. Dodatok tejto nájomná zmluvy o predmere nájmu nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami schválenými obidvomi zmluvnými stranami. Zmeny a doplnky nemôžu mať spätnú platnosť a účinnosť.
3. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. Táto zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom v zmysle ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodlo 3/5 väčšinou všetkých poslancov.
5. Zmluvné strany sa zavazujú, že prípadné spory vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi stranami nedôjde k vyriešeniu sporu dohodou, môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať o rozhodnutie súd.
6. Prenájom predmetnej nehnuteľnosti bol schválený obecným zastupiteľstvom dňa 26.11.2020 uznesením č.17-OZ./2020 pod bodom 1/8.
7. Zmluva je vyhotovená vo dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých dostanú po jednom: (1) vyhotovení obe zmluvné strany.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v ticsni za nenápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ja podpisujú.

V Kráľovom Brode, dňa 11.12.2020

Nájomca:
Alexander Keller

[Yellow rectangular stamp area for the tenant's signature]

.....

Prenajímateľ:
Obec Kráľov Brod
Mgr. Gergely Agócs
starosta obce Kráľov Brod

[Yellow rectangular stamp area for the landlord's signature]

.....

