

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 295

uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Účastníci zmluvy:

Prenajíateľ: **Správa majetku mesta, n. o. Partizánske**
Sídlo: Ul. 29. augusta 1191/51, 958 01 Partizánske
Zastúpená: Ing. Jarmilou Machovou, riaditeľkou
IČO: 37 923 145
DIČ: 2022092963
IČ DPH: SK2022092963
Banko: [redacted]
Č. ú.: 4 [redacted]
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS/NO/89-16/2005

Nájomca: **Róbert Kompas**
Obchodné meno: Róbert Kompas
Bytom: Gen. Svobodu 975/56, 958 01 Partizánske
IČO: 40 948 129
DIČ: 1040174014
Bankové spo: [redacted]
Číslo účtu: 2 [redacted]
Registrácia: Okresný úrad Prievidza, č. živ. reg.: 305-4596

Čl. I.

Predmet a účel nájmu.

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o výmere 39,31 m² na prízemí v budove na Ul. Februárovej, súp. č. 945, or. č. 20, v Partizánskom. k. ú. Partizánske, parc. č. 4784, podľa LV č. 2533, založeného na Správe katastra v Partizánskom.
2. Nájomca je oprávnený priestory uvedené v bode č. 1 užívať ako predajňu potravín a nepotravinárskeho tovaru.
3. Prenajaté priestory:

Druh nebytových priestorov:	výmera v m ²	sadzba za m ² /rok	spolu v EUR
Predajňa	20,40	33,20	677,28
Sklad	12,24	23,20	283,97
predsieň	4,05	23,20	93,96
umyváreň	1,27	23,20	29,46
WC	1,35	23,20	31,32
S p o l u :	39,31		1 115,99 €

4. Prenajíateľ prenajíma nebytové priestory v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

Čl. II.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** s platnosťou od **01. 05. 2015**.
2. Prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení zmluvu vypovedať písomne bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak nájomca:
 - a/ nevyužíva prenajaté nebytové priestory riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
 - b/ užíva nebytové priestory v rozpore s právnymi predpismi,
 - c/ porušuje povinnosti a podmienky, vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - d/ dal nebytové priestory do podnájmu tretej osobe bez súhlasu MsR,
 - e/ bez súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu podstatne zmenil druh stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú,
 - f/ nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - g/ napriek výzve nezaplatil dlh za nájom a za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - h/ napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nebytové priestory, alebo trpí ich užívaním takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať,
 - i/ zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takéto povolenie bolo odňaté,
 - j/ nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - k/ z dôvodu verejného záujmu.

Odstúpenie musí byť písomné a je platné dňom doručenia.

Čl. III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného.

1. Výška nájomného je určená dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom nebytových priestorov uvedených v bode č. 1/3 **ročne 1 115,99 €**. Slovom: tisícstopätnásť, 99/100 EUR.
 2. Nájomné je splatné **štvrtročne** v štyroch splátkach najneskôr do 10 dňa druhého mesiaca príslušného štvrtroka (t. j. do 10. 2., 10. 5., 10. 8. a 10. 11. v kalendárnom roku) na účet prenajímateľa bezhotovostným prevodom nasledovne:
 - za I. – III. štvrtrok: **279,00 €**
 - za IV. štvrtrok: **278,99 €**
- Variabilný symbol: 9072090101
- Nájom z nehnuteľnosti ja podľa § 38 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, oslobodený od platenia DPH.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu nájomného každoročne o príslušnú mieru inflácie vyhlásenú ŠÚ SR. Takto zmenená cena nájmu sa upraví k 01. aprílu kalendárneho roka na obdobie 12. mesiacov formou písomného dodatku k zmluve.
 4. Podľa VZN č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov v INM vo vlastníctve mesta Partizánske, je nový nájomca povinný zaplatiť nájomné a energie (dzv. depozit) v sume 110,- €, ktorý bude určený na úhradu nájomného a

energií v prípade, že si nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy. Proti ukončeniu nájmu budú tieto fin. prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájomnom a energiách, alebo o úhrady za prípadné poškodenie prideleného nebytového priestoru.

Čl. IV. Podmienky nájmu.

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu ďalšej osobe len so súhlasom Mestskej rady v Partizánskom.
2. Nájomca je povinný vyžiadať k vykonaniu stavebných úprav a k umiestneniu reklamy predchádzajúci súhlas prenajímateľa, ktorý nenahrádza súhlas príslušného stavebného úradu.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V súlade s VZN č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve mesta Partizánske nemá nájomca po skončení nájmu nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou nebytových priestorov zrealizovaných k svojim prevádzkovým potrebám. Tieto práce si zabezpečuje a hradí na vlastné náklady v súlade so zák. č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmu.
4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov vzťahujúcich sa na prácu ním vykonávanú, resp. vykonávanú jeho pracovníkmi. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedá za ňu nájomca v plnej výške.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je nutné vykonať. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla na prenajatom majetku v prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zo strany nájomcu.
6. Podľa § 5, odst. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, je nájomca povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, t. j. drobné opravy a údržbu, maľovanie vrátane omietok, odhmyzovanie, atď
7. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie el. rozvodov a bleskozvodov. V prípade zistenia poruchy zabezpečí ich odstránenie na vlastné náklady. Ak vzniknuté poruchy boli spôsobené nájomcom, prenajímateľ ich dá odstrániť na náklady nájomcu.
9. Upratovacie služby v prenajatých nebytových priestoroch a v okolí prevádzky si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
10. Podľa VZN mesta Partizánske č. 2/2009 o čistote a poriadku mesta, sú užívatelia nehnuteľností, ktoré hraničia s verejným priestranstvom, povinní ich čistiť a primerane udržiavať, aby slúžili svojmu účelu. V zimnom období platí pre užívateľov objektov povinnosť odstraňovať sneh a náľad. V prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné náľadie posypávať pieskom, aby sa predišlo úrazom chodcov.
11. Náklady za energie je nájomca povinný uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
12. Náklady za spotrebu el. energie je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.
13. Náklady za spotrebu vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi v štvrťročných preddavkoch na základe jeho refakturácie. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočné náklady podľa stavu na vodomeroch.

14. Nájomca je povinný uhrádzať náklady za teplo na základe refakturácie prenajímateľa v štvrtročných preddavkoch. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi náklady za dodané a spotrebované teplo. Vykurovaná plocha činí 32,64 m².
15. Pri omeškaní úhrady nájomného a faktúr za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi sankcie vo výške 0,05 % z výšky neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonávajú písomnou formou so súhlasom oboch zainteresovaných strán.
3. Na všetky podmienky nájmu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 rovnopis a nájomca dva rovnopisy.
6. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas v zmysle ust. § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov so spracovávaním osobných údajov v súvislosti s realizáciou tejto zmluvy..

Partizánske 22. 04. 2015



Ing. Jarmila Machová
riaditeľka
prenajímateľ

Róbert Kompas
nájomca