



Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 360

Uzatvorená podľa zákona č. 40/1967 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Účastníci zmluvy:

Prenajímateľ: **Správa majetku mesta, n.o., Partizánske**
Sídlo: 29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske
Zastúpená: Ing. Branislav Lačný, riaditeľ
IČO: 37 923 145
DIČ: 2022092963
IČ DPH: SK2022092963
Bankové spojenie: ČSOB, a. s., pobočka Partizánske
IBAN: SK10 7500 0000 0040 0301 5169
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS/NO/89-16/2005
Kontakt: 038/285 17 20
e-mail: nebytove2@smmpartizanske.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **ALEMI s. r. o.**
Sídlo: Brodzany 242, 958 42 Brodzany
Zastúpená: Emília Gavorníková, konateľ
IČO: 52 406 121
DIČ: 2121014181
Bankové spojenie: _____
IBAN: _____
Registrácia: Okresný súd Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 38312/R
Kontakt: _____
e-mail: _____
(ďalej len: nájomca“)

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako hospodár spravujúci nehnuteľnosť, ktorej výlučným vlastníkom je Mesto Partizánske prehlasuje, že je podľa Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 238/2010-2392, oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.
2. Na základe tejto zmluvy a uznesenia Mestskej rady v Partizánskom č. 146/VII/2019 prenajímateľ prenecháva nájomcovi, za nižšie uvedených podmienok, do prenájmu časť nehnuteľnosti (nebytový priestor) nachádzajúci sa na prízemí (prvé podlažie) v polyfunkčnej budove, súpisné číslo 210, orientačné číslo 30, postavenej na parc. č. 3108, Nám. SNP, Partizánske, zapísanej na LV č. 3179 pre k. ú. Partizánske, založeného na Okresnom úrade v Partizánskom, katastrálnom odbore. Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov je 57,95 m².
3. Nájomca je oprávnený priestory uvedené v bode č. 2 užívať na účely prevádzkovania zákazkovej, cukrárskej výroby.

4. Prenajaté priestory:

Druh nebytových priestorov:	výmera v m ²	sadzba za m ² /rok	spolu v EUR
Cukrárska výroba	31,62	18,00	569,16
Sklad	22,14	18,00	398,52
Soc. zariadenie + WC	4,19	18,00	75,42
S p o l u:	57,95		1 043,10

5. 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**. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť od **1.8.2019**.
2. V súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, je prenajíateľ aj nájomca oprávnený zmluvu vypovedať písomne bez uvedenia dôvodu.
3. Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajíateľa s nájomcom, iba výpoveďou.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ktorá musí byť písomná.
5. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 7 dní písomne informovať prenajíateľa o akýchkoľvek podstatných zmenách v štruktúre nájomcu – zrušení, splnutí alebo rozdelení, o zmenách vo svojom obchodnom vedení alebo o zmenách údajov nájomcu zapísaných v príslušnom registri, o akomkoľvek konkurznom alebo reštrukturalizačnom konaní na majetok nájomcu alebo o dôvodnej hrozbe takéhoto konania. Rovnako je povinný oznamovať prenajíateľovi všetky rozhodnutia valného zhromaždenia alebo jediného spoločníka.
6. Prenajíateľ má právo odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
 - a/ nájomca nevyužíva prenajaté nebytové priestory riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
 - b/ nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s právnymi predpismi,
 - c/ nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - d/ nájomca dal nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu mestskej rady,
 - e/ nájomca podstatne zmenil druh stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú,
 - f/ nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - g/ nájomca nereaguje na písomnosti prenajíateľa (je nečinný),
 - h/ nájomca, napriek výzve, nezaplatil splatné nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v určenej lehote,
 - i/ nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nebytové priestory alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať
 - j/ z dôvodu verejného záujmu,
 - k/ nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takéto povolenie bude odňaté,
 - l/ ak si nájomca nesplní svoju povinnosť v zmysle bodu 5 tohto článku.

Odstúpenie musí byť písomné a je platné dňom doručenia.

Čl. III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného je určená na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže, v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v súlade Všeobecne záväzným nariadením mesta Partizánske č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve mesta Partizánske v platnom znení (ďalej len „VZN č. 4/2011“). Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov, uvedených v článku I., bod č. 4, **ročne 1 043,10 €**, slovom tisícštyridsaťtri eur a desať eurocentov.
2. Nájomné je splatné **štvrt'ročne**, v štyroch splátkach, najneskôr do 10. (desiateho) dňa druhého mesiaca príslušného štvrt'roka (t. j. do 10.2., 10.5., 10.8. a 10.11. v príslušnom kalendárnom roku), na účet prenajímateľa, bezhotovostným prevodom, nasledovne:
- za I. – III. štvrt'rok: po 260,78€
- za IV. štvrt'rok: 260,76 €
Variabilný symbol: 8333090404
Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38 zákona 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 Štatistickým úradom SR. Taktó zmenená cena nájmu sa upraví k 01. aprílu kalendárneho roka, na obdobie 12 mesiacov, formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
4. Podľa § 12 ods. 2 VZN č. 4/2011, je nový nájomca povinný zaplatiť nájomné a zálohu za energie (tzv. depozit) v sume 90,-- €, ktorý bude určený na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru v prípade, že si nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy. Pri ukončení nájmu budú tieto finančné prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách alebo o úhrady za prípadné poškodenie prideleného nebytového priestoru.

Čl. IV.

Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len so súhlasom Mestskej rady v Partizánskom.
2. Nájomca je povinný vyžiadať k vykonaniu stavebných úprav a k umiestneniu reklamy predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, ktorý však nenahrádza súhlas príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov v zmysle § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vzťahujúcich sa na prácu ním vykonávanú, resp. vykonávanú jeho pracovníkmi. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedá za ňu nájomca v plnej výške.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je nutné urobiť. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla na prenajatom majetku v prípade nesplnenia si oznamovacej povinnosti.
5. Bežné opravy a údržbu si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady v súlade so zákonom č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmu v platnom znení. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou nebytových priestorov zrealizovaných výlučne k svojim prevádzkovým potrebám.

6. 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.
7. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
8. Užívatelia nehnuteľností, ktoré hraničia s verejným priestranstvom, sú povinní ich čistiť a primerane udržiavať, aby slúžili svojmu účelu. V zimnom období platí pre užívateľov objektov povinnosť odstraňovať sneh a náľadie. V prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné náľadie posypávať pieskom, resp. technickou soľou, aby sa predišlo úrazom chodcov.
9. Náklady za spotrebu energií sa nájomca zaväzuje uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
10. Náklady za spotrebu elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi energie.
11. Náklady za spotrebu vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v štvrtročných preddavkoch. Výšku štvrtročných preddavkov určí prenajímateľ. Po skončení kalendárneho roka vykoná prenajímateľ vyúčtovanie podľa skutočného stavu na vodomere.
12. Náklady za teplo nájomcovi nebudú fakturované. Vykurovanie nebytových priestorov si zabezpečuje a hradí nájomca sám.
13. Nájomca prehlasuje, že užíval predmet nájmu bez právneho dôvodu a zaväzuje sa uhradiť náklady za spotrebu energií od dátumu prevzatia nebytových priestorov, t. j. od dňa uvedenom v protokole o prevzatí nebytových priestorov.
14. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu povinnosť a uhrádzať miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu v súlade s § 80 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a v zmysle platného VZN mesta Partizánske. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neuhradí miestny poplatok za komunálny odpad riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
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 ustanovenie

1. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, 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 Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostanú po jednom rovnopise.

Partizánske, 15.7.2019

Nájomca:

Prenajímateľ:

Emília Gavorníková
konateľ



Ing. Branislav Lačný
riaditeľ