

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 389

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., 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:

Matej Mrva – Gurmán Mat'o

Sídlo: Janova Ves 121, 958 44 Klátova Nová Ves
Zastúpená: Matej Mrva, majiteľ
IČO: 54 374 561
DIČ: 1126248508
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia: Okresný úrad Prievidza, č. živnostenského registra 340-47280
Kontakt:
e-mail:
(ďalej len „prenajímateľ“)

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. 859/2019-10011, oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.
2. Na základe tejto zmluvy a uznesenia Mestskej rady v Partizánskom č. 827/II/2022 prenajímateľ prenecháva nájomcovi, za nižšie uvedených podmienok, do prenájmu časť nehnuteľnosti (nebytový priestor) nachádzajúci sa v stavbe DS LUHY, súpisné číslo 1071, orientačné číslo 26, postavenej na parc. č. 4727, ul. Nádražná, Partizánske, zapísanej na LV č. 2533 pre k. ú. Partizánske, založeného na Okresnom úrade v Partizánskom, katastrálnom odbore. Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov je 100,05 m².
3. Nájomca je oprávnený priestory uvedené v bode č. 2 užívať na účely prevádzkovania samostatne zárobkovej činnosti – prevádzkovanie výroby pekárskeho a cukrárskeho výrobkov,

na základe Osvedčenia o živnostenskom oprávnení Okresného úradu Prievidza, č. registra 340-47280 zo dňa 18.1.2022 so vznikom živnostenského oprávnenia od 01.02.2022.

4. Prenajaté priestory:

Druh nebytových priestorov:	výmera v m ²	sadzba za m ² /rok	spolu v EUR
-výroba cukrárenských výrobkov	69,48	47,00	3 265,56
-predaj cukrárenských výrobkov	5,00	47,00	235,00
-soc. zariadenie	4,76	47,00	223,72
-kancelária	10,00	47,00	470,00
-šatňa	7,81	47,00	367,07
-sprcha	3,00	47,00	141,00
S p o l u:	100,05		4 702,35

5. Prenajímateľ 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 **01.02.2022**.
2. V súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, je prenajímateľ aj nájomca oprávnený zmluvu vypovedať písomne bez uvedenia dôvodu.
3. Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľa (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 prenajímateľovi 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 takého povolenie bude odňaté,

l/ počas trvania nájomného vzťahu dôjde k predaju podniku alebo k predaju väčšinového obchodného podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, čiže v prípade ak dôjde k zmene väčšinového spoločníka nájomcu,

m/ si nájomca nesplní svoju povinnosť v zmysle bodu 6 tohto článku.

Odstúpenie musí byť písomné a je platné dňom doručenia.

6. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 7 dní písomne informovať prenajímateľa o akýchkoľvek podstatných zmenách nájomcu – zrušenie živnosti, zmena živnosti, o zmenách údajov nájomcu zapísaných v príslušnom registri, o akomkoľvek konkurznom alebo reštrukturalizačnom konaní na majetok nájomcu alebo o dôvodnej hrozbe takéhoto konania.
7. Zmluvné strany súhlasia s tým, že akékoľvek oznámenia, požiadavky, alebo iné písomnosti vzniknuté na základe vzťahov založených touto zmluvou (ďalej len „dokumenty“) sa budú považovať za doručené, ak sú doručené osobne s potvrdením prevzatia druhou zmluvnou stranou. V prípade odoslania dokumentov doporučenou poštovou zásielkou na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, dokumenty sa budú považovať za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou, alebo v prípade neprevzatia zásielky budú sa dokumenty považovať za doručené tretím dňom po uložení zásielky na príslušnej pošte, a to aj v prípade ak sa o jeho uložení adresát nedozvedel. Ak niektorá zmluvná strana odmietne dokumenty prevziať, dňom doručenia dokumentov je deň odmietnutia prevzatia dokumentov.

Čl. III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného je určená dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v súlade so 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“) a uznesením Mestskej rady v Partizánskom č. 827/II/2022 zo dňa 1.2.2022. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov, uvedených v článku I., bod č. 4 **ročne 4 702,35 €** (slovom štyritisíc sedemstodva eur a tridsaťpäť eurocentov).
2. Nájomné je splatné **mesačne**, najneskôr do 10. (desiateho) dňa v kalendárnom mesiaci na, na účet prenajímateľa, bezhotovostným prevodom, nasledovne:
- január - november: 391,86 €
- december: 391,89 €
Variabilný symbol: **7012690704**
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. Takto 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 energie (tzv. depozit) v sume 676,00 €, 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 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. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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.
4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov v zmysle § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
9. Čistenie a udržiavanie poriadku spoločných priestorov chodieb, schodísk a sociálnych zariadení si zabezpečujú nájomcovia na vlastné náklady podľa vzájomnej dohody. Tiež sú povinní primerane udržiavať a čistiť vstup do objektu, vrátane vonkajšieho schodiska. V zimnom období v prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné odhŕnúť sneh pred vstupom do budovy, prípadne použiť posypový materiál, aby sa predišlo úrazom chodcov.
10. Náklady za spotrebu energií sa nájomca zaväzuje uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
11. Náklady za spotrebu elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie mesačne podľa stavu na elektromere, ku ktorému sa pripočíta časť úhrady nákladov za osvetlenie spoločných priestorov.
12. Náklady za spotrebu vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v mesačných preddavkoch. Výšku mesačných preddavkov určí prenajímateľ. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočné náklady za spotrebu vody a stočné podľa stavu na vodomere v prevádzke. Náklady za spotrebu vody v spoločných priestoroch sa rozúčtujú podľa počtu osôb.
13. 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.

14. Pri omeškaní úhrady nájomného a faktúr za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi sankcie vo výške 0,05 % z výšky neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V.

Záverečné ustanovenie

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonajú písomnou formou so súhlasom oboch zainteresovaných strán.
2. 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.
3. 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, 01.02.2022

Nájomca:

Matej Mrva – Gurman Mladý

Prenajímateľ:



Ing. Branislav Láčný
riaditeľ