



ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ ZMLUVY O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle §289 a nasl. podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, medzi týmito zmluvnými stranami:

Budúci 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 19, 038/285 17 20
e-mail: nebytove2@smmpartizanske.sk
(ďalej len „budúci prenajímateľ“)

Budúci nájomca: Matej Mrva – Gurmán Mat'o

Sídlo: Janova Ves č. 121, 958 44 Klátova Nová Ves
Zastúpená: Matej Mrva
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia:
Kontakt:
e-mail:
(ďalej len: nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Budúci prenajímateľ ako hospodár spravujúci nehnuteľnosť – nebytový priestor 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, ktorej výlučným vlastníkom je mesto Partizánske prehlasuje, že je v zmysle Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 859/2019-10011 oprávnený prenechať predmet nájmu budúcemu nájomcovi do nájmu.

Článok II. Predmet zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov

1. Budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa zaväzujú uzavrieť zmluvu o nájme nebytových priestorov s podstatnými náležitosťami uvedenými pod bodom B tejto zmluvy nižšie.
2. Budúci prenajímateľ a budúci nájomca sa zaväzujú uzavrieť zmluvu o nájme nebytových

priestorov podľa bodu 1 tohto článku tejto zmluvy, a to po bezodkladne po tom ako budúci nájomca získa príspevok na samostatnú zárobkovú činnosť podľa §54 zákona o službách v zamestnanosti na prevádzkovanie výroby pekárenských a cukrárenských výrobkov Partizánske, najneskôr však do 1.2.2022.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto lehotu je možné predĺžiť po vzájomnej písomnej dohode oboch zmluvných strán. Stranou oprávnenou na vykonanie výzvy na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov s podstatnými náležitosťami uvedenými pod bodom B tejto zmluvy nižšie je budúci nájomca.
4. Záväzok uzavrieť Zmluvu o nájme nebytových priestorov zaniká, ak oprávnená strana nevyzve zaviazanú stranu splniť tento záväzok v lehote určenej v bode 2 tohto článku Zmluvy.
5. V prípade, ak budúci nájomca vyzve budúceho prenajímateľa k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov, avšak nepredloží najneskôr dňa 1.2.2022 budúceму prenajímateľovi živnostenský list na prevádzkovanie výroby pekárenských a cukrárenských výrobkov Partizánske, budúci prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok III.

Súčinnosť budúcich zmluvných strán

1. Budúce zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť nevyhnutnú k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorej podstatné náležitosti sú uvedené v časti B tejto zmluvy.

B

Podstatné náležitosti zmluvy o nájme nebytových priestorov

Zmluva o nájme nebytových priestorov, ktorá bude uzavretá v lehote ustanovenej v článku II., bode 2 časti A tejto zmluvy medzi budúcimi zmluvnými stranami bude obsahovať tieto podstatné náležitosti:

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 19, 038/285 17 20
e-mail:	nebytove1@smmpartizanske.sk , nebytove2@smmpartizanske.sk
	(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:	Matej Mrva – Gurmán Mat'o
Sídlo:	Janova Ves č. 121, 958 44 Klátova Nová Ves
Zastúpená:	Matej Mrva
IČO:	
DIČ:	
Bankové spojenie:	
IBAN:	

Registrácia:

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. 859/2019-10011, oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi do nájmu.
2. Na základe tejto zmluvy 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 výroby pekárenských a cukrárenských výrobkov Partizánske.
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 oboma účastníkmi zmluvy.
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/ ak 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/ ak nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takého povolenie bude odňaté.

Odstúpenie musí byť písomné a je platné dňom doručenia.

Čl. III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného 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“). 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 účet prenajímateľa, bezhotovostným prevodom, nasledovne:
 - január – november: **391,86 €**
 - december: **391,89 €**
 - Variabilný symbol: **7012690704**

Nájom nehmuteľnosti 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,-- €, ktorý bude určený na úhradu nájomného 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 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. *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. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou nebytových priestorov.*
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 v spoločných priestoroch si zabezpečujú nájomníci na vlastné náklady podľa vzájomnej dohody.*
10. *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 náľad. V prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné náľad posypávať pieskom, resp. technickou soľou, aby sa predišlo úrazom chodcov.*
11. *Náklady za spotrebu energií sa nájomca zaväzuje uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.*
12. *Náklady za spotrebu elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v mesačných preddavkoch. Výšku mesačných preddavkov určí prenajímateľ. Po obdržaní faktúry od dodávateľa elektrickej energie prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi spotrebu elektrickej energie podľa veľkosti prenajatých nebytových priestorov.*
13. *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 náklady za spotrebu vody a stočné podľa Vyhl. MŽP SR č. 397/2003 Z. z. o meraní množstva vody v platnom znení.*

14. Náklady za spotrebu tepla 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 tepla. Vykurovaná plocha je 100,05 m².
15. Náklady za odvoz smetí je nájomca povinný uhrádzať mestu Partizánske a v súlade s § 80 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení, si splniť oznamovaciu povinnosť.
16. Pri omeškaní úhrady nájomného a faktúr za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania 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 obdržia jeden rovnopis.

koniec záväzného textu

Článok V. Záverečné ustanovenia

1. Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, vo forme riadne očíslovaných písomných dodatkov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každý z nich má platnosť originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
4. Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné alebo by sa takým stalo neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných jej ustanovení. V takom prípade zmluvné strany dohodnú náhradnú úpravu, ktorá najviac zodpovedá cieľu sledovanému neplatným ustanovením.
5. Právne vzťahy založené zmluvou, ak ich zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi SR v platnom znení.

6. Všetky podmienky a ustanovenia tejto zmluvy sú záväzné aj pre všetkých právnych nástupcov a osoby, na ktoré boli práva alebo záväzky z tejto zmluvy, či už na základe zákona alebo zmluvy, prevedené alebo postúpené.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky záväzné prejavy vôle, vyvolávajúce právne účinky v zmysle jednotlivých ustanovení tejto zmluvy (ďalej v texte tiež ako „písomnosť“) ak nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, je potrebné uskutočniť v písomnej forme a doručiť ich druhej zmluvnej strane osobne, alebo doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na poslednú zmluvnej strane známu korešpondenčnú adresu na doručovanie. Písomnosť bude považovaná za riadne doručenie pri osobnom doručení v deň, ktorý osoba poverená zmluvnou stranou prevezme písomnosť a dátum vyznačí na origináli písomnosti, pričom doručenie písomnosti preukáže druhá zmluvná strana kópiou tejto písomnosti, na ktorej bude vyznačený dátum doručenia a podpis osoby, ktorá písomnosť prevzala, alebo momentom odmietnutia prevzatia písomnosti. Pri odoslaní doporučenou poštou sa bude písomnosť považovať za doručenie uplynutím lehoty 3 (troch) dní odo dňa jej podania na pošte, pričom táto lehota začína plynúť v deň nasledujúci po odovzdaní tejto písomnosti zmluvnou stranou na poštovú prepravu, pričom odoslanie podania odosielaajúca strana preukáže predložením podacieho lístku; toto ustanovenie sa použije aj vtedy, ak sa adresát o tejto skutočnosti nedozvie.
8. Akékoľvek spory a nároky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak akékoľvek spory alebo nároky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiace nevyriešia dohodou, rozhodne o nich vecne príslušný súd.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné a dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavovaná ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať a ich spôsobilosť nie je ničím obmedzená, čo zmluvné strany nižšie potvrdzujú svojimi podpismi.

V PARTIZÁNSKOM dňa 7.1.2022

V PARTIZÁNSKOM dňa 7.1.2022

Matej Mrva



..
Správa majetku mesta, n.o., Partizánske
-1 Ing. Branislav Lačný
riaditeľ