

N Á J O M N Á Z M L U V A Č. 342/2015

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená v zmysle § 3 zákona č.116/1990 Zb.
v platnom znení

MESTO PRIEVIDZA

na základe Zmluvy o výkone správy hnuiteľného nehnuteľného majetku zo dňa 7.2.2006 pri tomto právnom úkone zastúpené spoločnosťou:

Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. (v skratke SMMP, s.r.o.)

T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza

IČO: 36 349 429

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne odd.Sro, vl.č. 16228/R

zast. JUDr. Jánom Martičekom, konateľom spoločnosti

Bankové spojenie: Prima banka

Č. účtu: 9018876001/5600

IBAN: SK69 5600 0000 0090 1887 6001

(ďalej len, „prenajímateľ“)

FUN CAFFE, s.r.o.

Námestie slobody 36

971 01 Prievidza

v zastúpení : František Oboňa

IČO: 47462850

DIČ: 2023870706

IČ DPH: SK2023870706

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, s.r.o.

Číslo účtu: 5048671420/0900

IBAN: SK65 0900 0000 0050 4867 1420

kontakt : 0907896775

(ďalej len, „nájomca“)

I.

PREDMET ZMLUVY

Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu nebytové priestory v uvedenom objekte súp.č.I.16 na Námestí slobody 36 v Prievidzi:

- miestnosť	83,75 m ²
- chodba + sklad	15,38 m ²
- WC + sprcha	14,17 m ²
Spolu	113,30 m²

II. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory na účel zriadenia kaviarne. Nájomca bude uvedené priestory v čl. I. tejto zmluvy využívať len pre účely uvedené v tomto článku.
2. Počas trvania nájomného vzťahu nájomca môže dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Stavebné úpravy v nebytových priestoroch môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na úhradu pri ukončení nájmu. Prípadný podiel prenajímateľa na stavebných úpravách musí byť predmetom dodatku k tejto zmluve a musí mať písomnú formu.
4. Porušenia ustanovení tohto článku, v bodoch č. 1,2,3 sa považujú za hrubé porušenie tejto zmluvy zo strany nájomcu, kedy je prenajímateľ pre tento prípad oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu.

III. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc od **13. júla 2015.**

IV. NÁJOMNÉ

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné za **1 m²** prenajatých priestorov ročne: **á 56,72 €**, čo pri podlahovej ploche **113,30 m²** predstavuje čiastku **6 426,37 € bez DPH.**
Ročné nájomné je **6 426,37 € bez DPH**, z toho mesačný nájom je **535,53 € bez DPH.**
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného v súlade s nárastom inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom k 1.1. príslušného kalendárneho roka, kedy je prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné o túto čiastku bez formy písomného dodatku k zmluve. Nájomca s týmto postupom výslovne súhlasí.

V. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU

A/ Vodné a stočné

Spotreba studenej vody /ďalej len vodné/ a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou /ďalej len stočné/ budú za zúčtovacie obdobie prerozdelené podľa pravidiel vyplývajúcich zo zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, v závislosti od spotreby studenej vody nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste. Náklady na odvádzanie vôd z povrchového odtoku (zrážková voda) za zúčtovacie obdobie, budú rozdelené pomerne na základe veľkosti prenajatej plochy

nebytového priestoru a veľkosti podlahovej plochy objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, v závislosti od fakturovaných nákladov StVPS, a.s. Prievidza.

B/ Plyn

Náklady vynaložené za spotrebovaný zemný plyn, pre zabezpečenie výroby tepla na vykurovanie objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, ktoré prenajímateľ uhradí zmluvným dodávateľom zemného plynu v zúčtovacom období, budú po jeho uplynutí rozpočítané pomerne, v pomere počtu m² podlahovej plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu.

C/ Elektrická energia

Pre nebytové priestory, ktoré nie sú zabezpečené podružnými meračmi elektrickej energie, bude spotreba elektrickej energie za zúčtovacie obdobie prerozdelená pomerne na základe veľkosti plochy prenajatého nebytového priestoru a veľkosti podlahovej plochy objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, v závislosti od spotreby nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a nákladov fakturovaných prenajímateľovi zmluvným dodávateľom elektriny, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

VI. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Mesačné platby za nájomné prenajatých nebytových priestorov budú zahrnuté v splátkovom kalendári - nájom, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
2. Mesačné platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú zahrnuté v splátkovom kalendári – ostatné služby, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli, že nájomca takto vypracované splátkové kalendáre bude akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenajímateľ považovať za potvrdené.

Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a následne na to vypracuje aj nový splátkový kalendár – ostatné služby na nasledujúce zúčtovacie obdobie a to v závislosti od spotrieb energií za predchádzajúce zúčtovacie obdobie a ceny energií stanovených cenovým orgánom na nasledujúce zúčtovacie obdobie.

Mesačné platby za nájomné a ostatné služby, ktoré sú stanovené v predmetných splátkových kalendároch nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom poukáže na účet prenajímateľa alebo zaplatí v hotovosti v pokladni SMMP, s.r.o. do 15. dňa bežného mesiaca.

VII. ZMLUVNÉ POKUTY

V prípade omeškania mesačných platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, v dohodnutom termíne, má prenajímateľ právo nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

VIII. POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal do dočasného užívania.
2. Uhradiť prenajímateľovi škody, ktoré mu spôsobí sám, alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 15 dní od vyzvania prenajímateľa.
3. Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady v rozvodnej sieti ústredného kúrenia, resp. poruchy v dodávkach vody a tepla. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
4. Prenajímateľ poistil objekt súpisné číslo II.16 v plnom rozsahu voči živlom. Poistenie majetku nájomcu v prenajatom priestore zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
5. Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov v doprovode zástupcov nájomcu.
6. Vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie zariadení všetkého druhu v prenajatých priestoroch.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č.314/2001 Zb. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
9. Zmeny v živnostenskom liste, resp. vo výpise z obchodného registra, týkajúce sa adresy, obchodného mena, osôb štatutárov, spôsobu konania za spoločnosť je nájomca povinný okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. V prípade zmien u firiem, pre ktoré je potrebný zápis do obchodného registra, neprechádza táto nájomná zmluva na právneho nástupcu firmy. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení firmy. Užívať prenajatý nebytový priestor môže len nájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom je nájomca a to v akejkolvek forme.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosť o tom, že sa stal platcom DPH do 3 dní odo dňa obdržania rozhodnutia z daňového úradu, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Zároveň je povinný oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu v identifikačných údajoch.
11. Nájomca je oprávnený používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie miesta svojho podnikania. Na ich umiestnenie v spoločných priestoroch ako i na veľkosť a farebné prevedenie potrebuje predchádzajúci súhlas prenajímateľa.

IX. POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.
2. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po dohode s nájomcom. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.

X. MAJETKOVÉ VYSPORIADANIE PO UKONČENÍ NÁJMU

Po ukončení doby prenájmu je nájomca povinný odovzdať priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu.

XI. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že v prenajatých priestoroch sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky z hľadiska prevádzkovo – technického, hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci a bezpečnosti, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
2. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaňoval veci nájomcu z nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca neplní povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy, čo sa týka nájmu a služieb s ním spojených. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajímateľom nesplní svoje povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

XII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany nájomcu
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri hrubom porušení nájomnej zmluvy je výpovedná lehota 5 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede. V ostatných prípadoch je výpovedná lehota trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.
3. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:
 - ak nájomca neplatí nájomné a služby spojené s nájmom riadne a včas
 - nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám
 - nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením
 - nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo zásadné technické zásahy do predmetu nájmu
 - nájomca bude predmet nájmu užívať tak, že prenajímateľovi bude hroziť, alebo vznikne, škoda na predmete nájmu alebo ak nájomca bude prenajímateľovi brániť v tom, aby kontroloval, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade so zákonom a touto zmluvou
 - prenajímateľ poruší svoje povinnosti podľa článku IX tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný pri skončení nájmu uplynutím doby, najneskôr však v posledný deň trvania nájomného vzťahu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, so spísaním protokolu o stave nebytových priestorov a prípadných škodách spôsobených

- nájomcom. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený:
- vykonať sám vypratanie nájomcu z nebytového priestoru, náklady znáša nájomca
 - vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca.
5. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou, nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vyprataní nájomcu z nebytových priestorov, oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržať hnutelnú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu nebytového priestoru. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.
6. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je sídlo, resp. miesto jeho podnikania uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Ak nebol nájomca v prípade, ak sa mu zasiela výpoveď z nájmu zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nájomca zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel.

XIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou dohodou oboch zmluvných strán – formou dodatku k zmluve s výnimkou postupu v zmysle Čl. IV. bod 2 a Čl. VI. bod 3 a 4 tejto zmluvy.
2. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
3. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán. a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa..
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto dobrovoľne vlastnoručne podpísali.

V Prievidzi dňa : 15.02.2015

V Prievidzi dňa :

.....
/ prenajímateľ
JUDr. Ján Martiček,
konateľ SMMP, s.r.o.

.....
nájomca
František Oboňa
konateľ FUN CAFFE, s.r.o.