

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 229/2011

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

PRENAJÍMATEĽ : **SPRÁVA MAJETKU MESTA PRIEVIDZA, s. r. o.**
(v skratke SMMP, s. r. o.)
T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
zastúpená konateľom: Ján Dobrovodský
živnostenský register č. 340-21598
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne
Oddiel Sro, vložka číslo 16228/R
IČO: 36349429
DIČ: 2022092490
IČ DPH: Sk2022092490
Bankové spojenie: DEXIA
Číslo účtu: 9018876001/5600

NÁJOMCA : **MÄSIARSTVO Fantura s. r.o.**
S. Chalupku 175/55, 971 01 Prievidza
v zastúpení: Peter Fantura
IČO: 45 438 528
IČ DPH: SK2022984689

I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je správcom nebytového priestoru v objekte č. súp. II.174 na Ul. J. Kráľa č.3 v Prievidzi, zapísaného na LV. č. 6475 pre mesto Prievidza. Nájomnú zmluvu je prenajímateľ oprávnený uzatvoriť podľa čl.III, bod 3.1.5 Zmluvy o výkone správy hnutel'ného a nehnuteľného majetku mesta, uzatvorenej s mestom Prievidza.
2. Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu nebytový priestor v uvedenom objekte o výmere **79,00 m²**.

II. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory za účelom prevádzkovania mäsiarstva. 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 prenájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. Stavebné úpravy v nebytových priestoroch môže nájomca realizovať len s 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.

III. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 8.11.2011.

IV. NÁJOMNÉ

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné za **1 m²** prenajatých priestorov –
á 60,00 €, čo pri ploche 79,00 m² predstavuje čiastku 4 740,00 € bez DPH.
Ročné nájomné je **4 740,00 €** z toho mesačný nájom je **395,00 € 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. ENERGIE

Dodávateľom energií do objektu II.174 na Ul. J. Kráľa č.3 je DSM, družstvo pre správu, výstavbu a modernizáciu bytov, Pauleho 2, Prievidza (ďalej len správca).
Mesačné platby spojené s užívaním nebytového priestoru bude správca fakturovať prenajímateľovi, ktorý bude žiadať od nájomcu úhradu platieb za energie na základe splátkového kalendára – ostatné služby, ktorý vypracuje prenajímateľ nájomcovi.

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 prenájomateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenájomateľ považovať za potvrdené.

Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje správca vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a následne na to prenájomateľ 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 prenájomateľom poukáže na účet prenájomateľa alebo zaplatí v hotovosti v pokladni mesta Prievidza a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.

VII. ZMLUVNÉ POKUTY

V prípade omeškania mesačných platieb za nájom a ostatné služby v dohodnutom termíne, má prenájomateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

VIII. POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu prenájomateľ prenechal do dočasného užívania.
2. Uhradiť prenájomateľovi škody, ktorú mu spôsobí sám, alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenájomateľa.
3. Nahlásiť prenájomateľovi všetky závady v rozvodnej sieti ústredného kúrenia, resp. poruchy v dodávkach vody a tepla. Umožniť prenájomateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenájomateľovi vznikla.
4. Poistenie majetku nájomcu v prenajatom priestore zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
5. Umožniť prenájomateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov v doprovide zástupcov nájomcu.
6. Vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pre práci 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 prenájomateľovi, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenájomateľovi 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 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. Rovnaké podmienky platia aj na umiestnenie reklamných plôch na vonkajších stranách objektu, ktorý je v správe prenajímateľa.
 11. Nájomca je povinný uhrádzať si samostatne poplatky za komunálny odpad.

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.
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať revízie všetkého druhu v prenajímaných priestoroch.

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 označí prevádzku v zmysle ustanovení živnostenského zákona.
3. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaľoval 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 nájomom 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.
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 hnuťelnú 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.
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 platnom znení.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto dobrovoľne vlastnoručne podpísali.

V Prievidzi dňa : 8.11.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mäsiarstvo Fantura s.r.o.
C. Chalunkej 175/55, 971 01 PRIEVIDZA

Jan Dobrovodský
konateľ

Peter Fantura