

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 232/2011

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 : Miriam Čavojská
972 11 Poruba 102
DIČ: 1081403664
Bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s.
č. účtu: 4012778766

I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je správcom nebytového priestoru v objekte č. súp. II.140 na parc. č.5 k.ú. Prievidza, na Ul. Björnsona 11 v Prievidzi, zapísaného na LV. č. 7324 pre mesto Prievidza. Nájomnú zmluvu je prenájomca oprávnený uzatvoriť podľa čl.III, bod 3.1.5 Zmluvy o výkone správy hnutel'ného a nehnuteľného majetku mesta, uzatvorenej s mestom Prievidza.

Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu nebytové priestory o výmere 310,91 m², ktoré pozostávajú z:

- miestnosť č. 1.18	18,94 m ²
- miestnosť č. 1.20	16,47 m ²
- miestnosť č. 1.21	0,84 m ²
- miestnosť č. 1.22	1,74 m ²
- miestnosť č. 1.23	18,01 m ²
- miestnosť č. 1.24	1,74 m ²
- miestnosť č. 1.25	1,00 m ²
- miestnosť č. 1.26	12,17 m ²
- miestnosť č. 1.33	14,54 m ²
- miestnosť č. 1.36	17,87 m ²
- miestnosť č. 1.37	1,45 m ²
- miestnosť č. 1.38	1,21 m ²
- miestnosť č. 1.39	5,21 m ²

- miestnosť č. 1.41	10,11 m ²
- miestnosť č. 1.42	6,54 m ²
- miestnosť č. 1.43	14,14 m ²
- miestnosť č. 1.44	14,35 m ²
- miestnosť č. 1.45	11,53 m ²
- chodba č. 1.16	5,72 m ²
- chodba č. 1.17	16,01 m ²
- chodba č. 1.19	39,00 m ²
- chodba č. 1.27	17,94 m ²
- chodba č. 1.35	23,77 m ²
- chodba č. 1.40	17,26 m ²
- WC č. 1.28	3,08 m ²
- WC č. 1.29	4,08 m ²
- WC č. 1.30	3,01 m ²
- WC č. 1.31	2,99 m ²
- schodisko	10,19 m ²
Spolu	310,91 m²

- Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je poskytovanie služieb obyvateľstvu.
- Nájomca bude uvedené priestory v čl.I./1 tejto zmluvy využívať len pre účely nájmu.
- Počas trvania nájomného vzťahu nájomca môže dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 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.

II. DOBA TRVANIA NÁJMU

- Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 1.12.2011.

III. NÁJOMNÉ

- Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné za 1 m² prenajatých priestorov –
á 60,00 €, čo pri ploche 310,91 m² predstavuje čiastku 18 654,60 € bez DPH.
Ročné nájomné je 18 654,60 € z toho mesačný nájom je 1 554,55 € bez DPH.
- 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.

IV. ENERGIE

Dodávateľom energií do objektu č.súp. II.140 na Ul. Björnsona 11 v Prievidzi je správca Handimex-byt spol. s r.o., Mostná 71, 972 51 Handlová /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.

V. 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 správca vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a následne na to prenajímateľ 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 mesta Prievidza a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.

VI. ZMLUVNÉ POKUTY

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

VII. POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal do dočasného užívania.
2. Nájomca je zodpovedný za škody na nebytových priestoroch, ktoré spôsobí on sám, jeho zamestnanci, ako i cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v nebytových priestoroch na základe pokynu nájomcu, s jeho vedomím alebo v súvislosti s jeho činnosťou.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
4. Prenajímateľ poistil objekt súpisné číslo II.140 v plnom rozsahu voči živelným pohromám. Poistenie majetku nájomcu v prenajatom priestore zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
5. Nájomca po dohode s prenajímateľom je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účasti zástupcu nájomcu. Výkon kontroly prenajímateľom nesmie ohroziť ani obmedziť výkon činnosti nájomcu.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pre práci v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
8. 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 akejkoľvek forme.
9. 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.
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.

VIII. POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru 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.

IX. MAJETKOVÉ VYSPORIADANIE PO UKONČENÍ NÁJMU

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

X. 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 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.

XI. 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.
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.

XII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť a doplniť len vo forme písomného dodatku k zmluve s výnimkou postupu v zmysle Čl. III. 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 dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto dobrovoľne vlastnoručne podpísali.

V Prievidzi dňa : 21.11.2011

.....
prenajímateľ
Ján Dobrovodský

.....
nájomca
Miriám Čavojská

SPRÁVA MAJETKU MESTA
PRIEVIDZA, s.r.o.
T. Vansovej 24
971 01 PRIEVIDZA
IČO: 36 349 429 DIČ: 2022092490