

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 355/2016

o nájme nebytových priestorov, je uzatvorená v súlade s § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s § 663 až § 684 a § 720 zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: **MESTO PRIEVIDZA**
na základe Zmluvy o výkone správy hnutel'ného a 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.)

Sídlo: T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
Štatutárny orgán: JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti
IČO : 36 349 429
DIČ : 2022092490
IČ DPH : SK2022092490
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Č. účtu: 9018876001/5600
IBAN: SK69 5600 0000 0090 1887 6001
Kontaktná osoba : JUDr. Ján Martiček
Telefonický kontakt : 046/5111911
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne odd.
Sro, vložka č. 16228/R

(ďalej len, „prenajíateľ“)

Nájomca: **Michal Bališ - WEB2NET**
Sídlo: Bakalárska 38/6, 971 01 Prievidza
Zastúpený: Michalom Bališom
IČO: 44 638 361
DIČ: 1080334728
IČ DPH: SK1080334728
Bankové spojenie: MBANK,
Číslo účtu: SK18 8360 5207 0042 0391 3596
Kontaktná osoba: Michal Bališ
Telefonický kontakt:
Registrácia: Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu v Prievidzi,
Na odbore živnostenského podnikania pod číslom 340 – 27805

(ďalej len, „nájomca“)

I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenájom časti nehnuteľnosti, ktorú poskytne prenájíateľ nájomcovi do dočasného nájmu v budove so súpisným číslom I.475, ktorá sa nachádza na pozemku s parcelným ČKN č. 2214/17, zapísanej na liste vlastníctva č.1 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza, ktorého vlastníkom je Mesto Prievidza a správcom prenájíateľ.

2. Predmetom nájomnej zmluvy je prenájom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v Prievidzi na ul. Hviezdoslavova 3 – na 5. podlaží. Predmet tejto nájomnej zmluvy tvoria nasledujúce nebytové priestory:
- miestnosť č. 405 o výmere 15,73 m² a
 - miestnosť č. 406 o výmere 15,73 m²,
- v úhrnej výmere **31,46 m²**.

II. ÚČEL ZMLUVY

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to výlučne na vykonávanie počítačových služieb, v súlade s jeho podnikateľskou činnosťou uvedenou vo výpise zo Živnostenského registra Okresného úradu Prievidza
2. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 kalendárnych dní od ich vzniku akékoľvek zmeny údajov týkajúcich sa jeho predmetov činnosti ako aj všetkých zmien, ktoré súvisia s touto zmluvou a to najmä (nie však výlučne) zmeny v predmetoch činnosti, zmeny sídla, zmeny obchodného mena, atď. - v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.

III. DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú – odo dňa 21.4.2016.

IV. NÁJOMNÉ A NÁKLADY ZA SLUŽBY

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že ročné nájomné za **1 m²** prenajatých nebytových priestorov predstavuje 3,00 € bez DPH, čo pri podlahovej ploche 31,46 m² predstavuje ročné nájomné čiastku 94,38 € (slovom: deväťdesiatštyri Eur a tridsaťosem centov) bez DPH, z toho mesačné nájomné predstavuje: **7,87 €** (slovom: sedem Eur a osemdesiatsedem centov) **bez DPH**. Na základe platnej legislatívy je nájomca povinný prenajímateľovi platiť nájomné výške **9,44 € s DPH** (slovom: deväť Eur a štyridsaťštyri centy), z čoho DPH predstavuje 1,57 € (slovom: jedno Euro a päťdesiatsedem centov).
2. Spolu s nájmom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hradiť i zálohové platby za služby, ktoré s nájmom súvisia vo výške **75,78 € mesačne s DPH** (slovom: sedemdesiatpäť Eur a sedemdesiatosem centov) na dodávku vody, elektrickej energie a ostatných služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, a to na základe prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
3. Upratovanie prenajatých priestorov a odvoz smetí si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
4. Na nájomné i na služby bude prenajímateľ každoročne vyhotovovať splátkový kalendár.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť výšku nájomného každý rok o mieru inflácie, v súlade s nárastom inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom k 1.1. príslušného kalendárneho roka. V prípade, ak dôjde zo strany prenajímateľa k rozhodnutiu o zmene výšky nájomného, nájomca je povinný platiť nájomné vo výške stanovenej prenajímateľom v splátkovom kalendári, ktorý bude nájomcovi v priebehu roka doručený. Pri deflácií sa výška nájmu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady za odobraté energie z odberného miesta. Cena energií od dodávateľov je stanovená pre príslušný rok (obdobie) v súlade s rozhodnutiami Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade rozhodnutia príslušného orgánu o zmene ceny, bude prenajímateľ nájomcovi účtovať zálohové platby za energie a ďalšie služby, ktoré s nájmom súvisia na základe splátkového kalendára, ktorý prenajímateľ nájomcovi na príslušný rok doručí. Prenajímateľ je povinný

v prípade zmeny ceny energií, preukázať na požiadanie nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo dodávateľa poskytujúceho služby.

V. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. V deň podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu vo výške **170,44 €** (slovom: .jednostosedemdesiat Eur a štyridsaťštyri centy) s DPH, ktorá tvorí zálohu (kauciu) na vyrovnanie prípadných nedoplatkov a škôd, ktoré by mohli vzniknúť v čase trvania nájmu. Kaucia bude nájomcovi vrátená do 14 dní po skončení nájmu a odovzdaní predmetu nájmu späť prenajímateľovi. V prípade vzniku škôd alebo nedoplatkov spôsobených nájomcom, bude táto suma krátená o prípadné nedoplatky na nájomnom a škody, ktoré nájomca v prenajatom nebytovom priestore spôsobil.
2. Mesačné platby za nájomné a náklady za služby, ktoré sú stanovené v predmetných splátkových kalendároch (Príloha č. 1 tejto nájomnej zmluvy), uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Nakoľko doba nájmu začína plynúť v priebehu mesiaca apríl 2016, nájomné za mesiac apríl 2016 ako i náklady za služby uhradí nájomca pri podpise tejto zmluvy vo výške uvedenej v splátkovom kalendári (uvedenej v Prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy).
4. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že nájomca bude takto vypracovaný splátkový kalendár za nájom a služby akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom.
5. Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a následne na to vypracuje aj nový splátkový kalendár – za 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.

VI. SANKCIE

1. V prípade omeškania s úhradou mesačných platieb za nájom a náklady za služby v dohodnutom termíne má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody vypočítanej v zmysle platnej legislatívy.
3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade neuhradenia nájomného a nákladov za služby, bude nájomcovi zaslaná výzva na zaplatenie dlžnej sumy formou upomienok, pokusu o zmier. Za každú zaslanú upomienku a pokus o zmier, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok vo výške 1,66 €.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný:
 - a) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal do nájmu.
 - b) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytových priestorov.
 - c) Uhradiť prenajímateľovi škody na predmete nájmu, ktoré mu spôsobí v termíne do 10 dní od vyzvania prenajímateľa.
 - d) Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady v rozvodnej sieti ústredného kúrenia, resp. pri dodávke vody, tepla a elektrickej energie. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
 - e) Poistiť prenajatý majetok na vlastné náklady.
 - f) Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov primeraným spôsobom za účasti zástupcov nájomcu.

- g) Vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečiť revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch.
 - h) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch, a to všetko na vlastné náklady.
 - i) 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.
 - j) 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.
 - k) Starat' sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch, ktoré užíva.
 - l) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdne nebytové priestory, v opačnom prípade si je nájomca vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov.
2. Nájomca je oprávnený:
- a) Dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.
 - b) 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.
3. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené na inžinierskych sieťach, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.

VIII. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný:
- a) Odovzdať nebytové priestory nájomcovi stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje, na základe vlastného zmluvného vzťahu.
 - b) V prípade zmeny ceny energií a nákladov za služby, na požiadanie nájomcu preukázať nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo rozhodnutie predložené prenajímateľovi dodávateľom poskytujúcim služby.
 - c) V súlade s ustanoveniami tejto zmluvy zabezpečovať dodávku energií pre nájomcu.
 - d) Na základe žiadosti nájomcu, zabezpečiť umožnenie kontroly stavu meracích zariadení.
 - e) Vopred písomne oznámiť nájomcovi, v nadväznosti od oznámenia od dodávateľov, že budú vykonané opravy, údržbárske a revízne práce, ktoré nevykonáva nájomca, pokiaľ sa nejedná o havarijný stav.
2. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku energií:
- a) Pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv a revízií dodávateľom.
 - b) Pri údržbárskych a revíznych prácach na dobu nevyhnutne potrebnú.
 - c) Pri odstraňovaní prevádzkových porúch.
 - d) Pri udalostiach živeľnej pohromy.
 - e) V stave núdze podľa § 27 a § 28 zákona o tepelnej energetike a v prípade, ak príslušný vodohospodársky orgán obmedzí alebo inak upraví hospodárenie s pitnou vodou, resp. úžitkovou vodou by mala byť v rozpore s touto úpravou;
 - f) V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platbou za dodané energie, alebo so zaplatením nedoplatku vyplývajúceho zo zúčtovania dodaných energií a ak nájomca zálohovú platbu alebo nedoplatok neuhradí ani po uplynutí lehoty, ktorú mu vo výzve určil prenajímateľ. Táto lehota nemôže byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia výzvy.
 - f) Prenajímateľ má právo vykonávať opravy a údržbu predmetu nájmu väčšieho rozsahu len na základe dohody s nájomcom, ktorou si zmluvné strany dohodnú aj ostatné podmienky realizácie.

IX.

MAJETKOVÉ VYSPORIADANIE PO UKONČENÍ NÁJMU

Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, bez nároku na úhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na opravy a údržbu predmetu nájmu.

X.

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca označí prevádzku v zmysle ustanovení živnostenského zákona.
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.

XI.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú sa táto nájomná zmluva uzatvára,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou - z dôvodov uvedených v ustanovení § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov,
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu.
2. Pri zániku nájomnej zmluvy výpoveďou, platnosť nájomnej zmluvy zanikne uplynutím 3 – mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad hrubého porušenia povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od tejto zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájomcovi, kedy dochádza aj ku zrušeniu zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na náhradu škody.
4. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:
 - ak nájomca opakovane a napriek písomnej výzve prenajímateľa neplatí nájomné a služby spojené s nájmom riadne a včas,
 - ak nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám,
 - ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením,
 - ak nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo zásadné technické zásahy do predmetu nájmu,
 - ak 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.
5. Nájomca je povinný pri skončení nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý bude obsahovať údaje o stave nebytových priestorov ako i údaje o 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.
6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu nebude mať nájomca vysporiadané všetky

svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vypratání 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.

7. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je sídlo nájomcu 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. S uvedenou skutočnosťou nájomca súhlasí.

XII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán s účinnosťou dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.
2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k zmluve s výnimkou postupu v zmysle článku IV. odsek 4 a 6 tejto nájomnej zmluvy.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú prílohy č. 1 až 2.
4. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako i ďalšie právne predpisy platné na území SR.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto nájomnú zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.
6. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ a 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

Príloha č. 1: Splátkový kalendár - Nájom, Splátkový kalendár - Služby

Príloha č. 2: Podmienky poskytovania služieb a energií

V Prievidzi dňa 20.4.2016

V Prievidzi dňa 20.4.2016

.....
Za prenajímateľa:
JUDr. Ján Martiček
konateľ
SMMP, s.r.o.

Michal Bališ - WEB2 NET
Bakalárska 38/6, 971 01 Prievidza
IČO: 44638361, DIČ: 1080334728
email: web2netsk@gmail.com
tel.: 0903 061 431

.....
Za nájomcu:
Michal Bališ