

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 7/2017

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 – v správe :**
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
JUDr. Ing. Ľuboš Maxina, PhD. – konateľ spoločnosti
IČO : 36 349 429
DIČ : 2022092490
IČ DPH : SK2022092490
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.,
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751
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“)

a

Nájomca: **Mgr. Andrej Surík**
Miesto podnikania: M. Gorkého 37/10, 971 01 Prievidza
IČO: 40178463
Zastúpený: Mgr. Andrejom Suríkom
DIČ: 1045645579
IČ DPH: Nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.,
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK11 1100 0000 0026 2154 1415
Registrácia: Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Prievidza,
Číslo živn. registra: 307-16428,
(ďalej lež ako „nájomca“)
(spolu aj ako „zmluvné strany“)

I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu dve panelové garáže o výmere 50,9 m² (ďalej len „predmet nájmu“), nachádzajúce sa na Gorkého ulici v Prievidzi.
2. Predmet nájmu, ktorého vlastníkom je Mesto Prievidza, je v správe prenajímateľa. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory za účelom garážovania osobného motorového vozidla nájomcu.
3. Nájomca bude predmet nájmu užívať na podnikateľské účely, výlučne na garážovanie svojich osobných motorových vozidiel.

II. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, odo dňa 1. júna 2017.

III. NÁJOMNÉ A NÁKLADY ZA SLUŽBY

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že ročné nájomné za 1 m² predmetu nájmu, predstavuje 14,145 EUR bez DPH, čo pri podlahovej ploche 50,9 m² predstavuje ročné nájomné vo výške **720,00 EUR** (slovom: sedemstodvadsať EUR) bez DPH a z toho mesačné nájomné predstavuje: **60,00 EUR €** (slovom: šesťdesiat EUR) **bez DPH**.
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v pravidelných mesačných platbách k 15 – temu dňu príslušného mesiaca a to na základe splátkového kalendára prenajímateľa, ktorý bude prenajímateľ každoročne vystavovať.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca takto vypracovaný splátkový kalendár bude akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdený splátkový kalendár, bude ho prenajímateľ považovať za potvrdený.
4. Náklady za služby prenajímateľ nájomcovi neučtuje, nakoľko mu žiadne nevzniknú. Upratovanie prenajatých priestorov a odvoz smetí si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
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. V deň podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu vo výške **120,00 EUR** (slovom: jednostodvadsať EUR), 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 nasledujúceho mesiaca 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.
7. Nájomca berie na vedomie, že v prípade úhrady nájmu do pokladne prenajímateľa, bude mu účtovaný poplatok vo výške 2,00 EUR.

IV. SANKCIE

1. V prípade omeškania s úhradou mesačných platieb za nájom 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, bude nájomcovi zaslaná výzva na zaplatenie dlžnej sumy formou upomienok, pokusu o zmier. Za každú zaslanú výzvu, upomienku a pokus o zmier, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok vo výške 2,50 EUR.

V. PRÁVA POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný:
 - a) Užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel užívania.
 - b) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal nájomcovi do nájmu.
 - c) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytového priestoru, ako napr. deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu.
 - d) Uhradiť prenajímateľovi škody na predmete nájmu, ktoré mu spôsobí sám alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenajímateľa.
 - e) Poistiť jeho majetok, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
 - f) Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatého priestoru primeraným spôsobom za účasti nájomcu.
 - g) Materiálne zabezpečiť konanie nájomcu vlastnými prostriedkami.
 - h) Oboznámiť všetky osoby ktoré predmet nájmu užívajú spolu s ním, alebo s jeho vedomím, s pokynmi pre činnosť v objekte ako i so:
 - zákazom fajčenia v objekte,
 - zákazom pohybu v priestoroch školy v obuvi, ktoré zanechávajú stopy na podlahe,
 - s povinnosťou zachovávať čistotu a poriadok,
 - a pod.
 - i) Zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odvoz smetí na vlastné náklady.
 - j) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania prevádzkovej činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatých priestorov, a to všetko na vlastné náklady.
 - k) Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy protipožiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
 - l) 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.
 - m) V zimnom období je nájomca povinný starať sa o priestor pred garážami, zabezpečovať jeho bežnú údržbu a posyp priestorov pred garážami, aby nedošlo k úrazu tak nájomcu ako i tretej osoby.
 - n) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdne nebytové priestory, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 Trestného zákona.
 - o) Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, bez nároku na úhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na opravy a údržbu predmetu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený:
 - a) Používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie miesta, v ktorom sa nachádzajú. Na ich umiestnenie v spoločných priestoroch ako i na veľkosť a farebné

prevedenie potrebuje nájomca predchádzajúci súhlas prenajímateľa. Rovnaké podmienky platia aj na umiestnenie reklamných plôch na vonkajších stranách objektu, ktorý je v správe prenajímateľa.

3. Užívať predmet nájmu môže len nájomca.
4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že mu v predmete nájmu nebudú poskytované služby.
5. Nájomca sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a od prenajímateľa ich preberá na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu v stave, v akom sa nachádza pri preberaní nebytových priestorov od prenajímateľa.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. 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.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi na dohodnutý účel.
4. Prenajímateľ nepreberá zodpovednosť za škodu spôsobenú odcudzením osobných vecí a cenností nájomcu.

VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou - z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu.
2. Pri zániku nájomnej zmluvy výpoveďou, platnosť nájomnej zmluvy zanikne na základe dohody zmluvných strán pri podpise tejto nájomnej zmluvy 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 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 nebytového priestoru 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 nebytového priestoru oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržat' 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.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán s účinnosťou, na základe § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.

2. Nakoľko nájomca uzatvoril dňa 26.8.2016 s bývalým prenajímateľom – so Základnou školou so sídlom na ul. Sama Chalupku 313/14 so sídlom v Prievidzi nájomnú zmluvu, platnosť ktorej zanikla dňa 31.12.2016, avšak nebytový priestor bez písomného zmluvného vzťahu užíval i naďalej, je nájomca povinný, najneskôr do 10 dní po nadobudnutí platnosti nájomnej zmluvy č. 5/2017 zaplatiť na účet prenajímateľa mesačné nájomné vo výške uvedenej v Prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy, nakoľko od 1.1.2017 bol prenajímateľ správcom nebytového priestoru, ktorý nájomca v mesiaci január 2017 užíval.

3. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou na základe číslovaných dodatkov k tejto zmluve.

4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je príloha – č. 1 tejto nájomnej zmluvy.

5. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka 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.

6. Táto zmluva o nájme nebytového priestoru je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

7. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu na webovej stránke prenajímateľa.

8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.

9. Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 7/2017 je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ a 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

Príloha č. 1: Splátkový kalendár - Nájom

V Prievidzi dňa

.....
Za prenajímateľa:
JUDr. Ján Martiček
konateľ

.....
Za nájomcu:
Mgr. Andrej Surík