

Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 2/2019

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 § 546 až 550 ako i s § 663 až § 684 a § 720 zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: Mesto Prievidza v zastúpení 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.
Č. účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, odd. Sro, vložka č. 16228/R
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Barbora Krajčová
Narodená:
Rodné číslo:
Trvale bytom: ul. J. Palkoviča 141/2, 971 01 Prievidza
Telefonický kontakt: 0904 305 056
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

II. PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom nebytového priestoru č. 2.04, kancelárie o výmere 10,07 m², ktorá sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží v budove so súpisným číslom 533 a s orientačným číslom 24 sa nachádza na ulici T. Vansovej 24 v Prievidzi. Zapísaná je na liste vlastníctva č. 1 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako priemyselný závod (ďalej len „budova“).

III. ÚČEL ZMLUVY

Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať na súkromné účely, príležitostne, maximálne 8 hodín týždenne.

IV. DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú – odo dňa 1.4.2019.

V. NÁJOMNÉ A NÁKLADY ZA SLUŽBY

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že ročné nájomné za **1 m²** prenajatého nebytového priestoru predstavuje **52,00 EUR bez DPH**, čo pri podlahovej ploche 10,07 m² predstavuje ročné nájomné čiastku **523,64 EUR bez DPH**, z toho **mesačné nájomné** predstavuje sumu vo výške **43,64 EUR bez DPH** - v súlade s prílohou č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
2. Nakoľko nájomca nie je platcom DPH, bude nájomca platiť nájomné bez DPH vo výške stanovenej v Prílohe č. 1 – Nájomné a náklady za služby uhradí s DPH vo výške a v rozsahu stanovenom v Prílohe č. 2 – Služby.
3. Spolu s nájomom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hradiť paušálne platby za služby (voda, osvetlenie, dažďová voda, plyn za kúrenie a upratovanie spoločných priestorov), ktoré s nájomom súvisia a to na základe prílohy č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy. Na základe uvedených skutočností zaplatí nájomca za služby ročne 144,00 EUR s DPH. Mesačne bude nájomca platiť za poskytnuté služby sumu vo výške **12,00 EUR s DPH** paušálne, t.j. prenajímateľ nebude vykonávať pre nájomcu ročné vyúčtovanie služieb.
4. Upratovanie prenajatého priestoru, odvoz smetí a zriadenie internetových služieb si zabezpečí nájomca sám 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 deflácii sa výška nájomu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.

VI. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. V deň podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu vo výške **111,28 EUR**, ktorá tvorí zálohu (kauciu) na vyrovnanie prípadných nedoplatkov a škôd, ktoré by mohli vzniknúť v čase trvania nájmu. Kaucia bude nájomcovi vrátená do 15. dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom došlo k skončeniu nájmu a odovzdaniu predmetu nájmu späť prenajímateľovi. V prípade vzniku škôd, nedoplatkov na nájomnom alebo na nákladoch za poskytované služby (ktoré boli vyčíslené do ukončenia doby nájmu dodávateľmi poskytujúcimi služby), alebo z dôvodu neuhradenia faktúry/faktúr, bude táto suma krátená.
2. Mesačné platby za nájomné a náklady za služby, ktoré sú stanovené v predmetných splátkových kalendároch (príloha č. 1 a príloha č. 2 tejto nájomnej zmluvy), uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Na nájomné i na služby bude prenajímateľ každoročne vyhotovovať splátkové kalendáre. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude takto vypracované splátkové kalendáre za nájom a služby akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, že nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenajímateľ považovať za potvrdené a nájomcom akceptované.

VII. SANKCIE

1. V prípade omeškania s úhradou nájomného v plnej výške a 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 upomienku a pokus o zmier, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok vo výške 2,50 €.

VIII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný:
 - a) Zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal do dočasného užívania.
 - b) Označiť nebytový priestor na svoje vlastné náklady, pokiaľ to považuje za potrebné.
 - c) Uhradiť prenajímateľovi škody, ktorú mu spôsobí sám, alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenajímateľa.
 - d) Prenajímateľ poistil budovu, v ktorej sa predmet nájmu nachádza v plnom rozsahu voči živlom. Poistenie majetku nájomcu v prenajatom priestore zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
 - e) Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatého priestoru za účasti nájomcu.
 - f) Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady pri dodávke vody a elektrickej energie. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
 - g) Vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie všetkého druhu v prenajatom priestore.
 - h) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti a zásady požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
 - i) Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP v znení neskorších predpisov.
 - j) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdny nebytový priestor, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytového priestoru.
2. Nájomca je oprávnený:
 - a) Používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie nebytového priestoru, ktorý má v nájme. Na ich umiestnenie v spoločných priestoroch ako i na veľkosť a farebné prevedenie potrebuje nájomca predchádzajúci súhlas prenajímateľa.
 - b) Dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - c) Stavebné a iné úpravy v nebytovom priestore 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.
 - d) Užívať prenajatý nebytový priestor môže len nájomca a tretie osoby v jeho prítomnosti.
 - e) V areáli budovy na ul. T. Vansovej 24 v Prievidzi je nájomca oprávnený parkovať so svojim motorovým vozidlom, na ktoré mu prenajímateľ poskytne parkovaciu kartu - v pracovných dňoch pondelok až štvrtok od 7⁰⁰ hod. do 17⁰⁰ hod. a v piatok v čase od 7⁰⁰ hod. do 14⁰⁰ hod. Uplynutím 17⁰⁰ hod., resp. 14⁰⁰ hod, bude brána areálu uzatvorená.
 - f) Nakoľko v budove nie je zabezpečená strážna ani vrátna služba mimo pracovnej doby zamestnancov prenajímateľa, nájomca je oprávnený zdržiavať sa v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza v pracovných dňoch – v pondelok až štvrtok v čase od 7⁰⁰ hod. do 19⁰⁰ hod. a v piatok v čase od 7⁰⁰ hod. do 13⁰⁰ hod. .
3. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené na inžinierskych sieťach, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.
4. Nájomca sa so stavom nebytového priestoru oboznámil a od prenajímateľa ho preberá na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu v stave, v akom sa nachádza pri preberaní nebytového priestoru od prenajímateľa.
5. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vysťahoval veci nájomcu z nebytového priestoru na náklady nájomcu v prípade, ak nájomca neplní povinnosti vyplývajúce z nájmovej 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 nájmovej zmluvy.

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

IX. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje, na základe vlastného zmluvného vzťahu.
 - b) V súlade s ustanoveniami tejto zmluvy zabezpečovať dodávku služieb pre nájomcu.
 - c) Na základe žiadosti nájomcu, zabezpečiť umožnenie kontroly stavu meracích zariadení.
 - d) 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.
 - e) Upozorniť nájomcu telefonicky alebo iným spôsobom na prevádzkovú nehodu, ktorá ohrozuje bezpečnosť života alebo majetku a znamená prerušenie dodávky vodného. Ak nájomca nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.
2. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku energií, vody:
 - 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 živelnej 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 a ak nájomca zálohovú platbu 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.

X. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystáhoval veci nájomcu z nebytového priestoru, 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 nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) 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 i bez výpovedného dôvodu,
 - c) smrťou nájomcu,
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu.
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. 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 napriek písomnej výzve prenajímateľa neplatí nájomné alebo platby za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, podľa tejto zmluvy, 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 vypratáť 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 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 trvalé bydlisko 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. OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

Svojím podpisom dobrovoľne nájomca potvrdzuje, že prenajímateľ splnil oznamovaciu povinnosť v zmysle zákona 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ďalšie informácie týkajúce sa spracúvania osobných údajov sú dostupné na webovom sídle prenajímateľa nebytového priestoru www.smmmpd.sk v časti Prístup k informáciám / Ochrana osobných údajov.

XIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán s účinnosťou odo dňa 1.4.2019.
2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve .
3. 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.

4. Táto zmluva je povinne zverejňovaný podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto nájomnú zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.
7. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ a 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

V Prievidzi dňa 28.03.2019

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

.....
Nájomca:
Barbora Krajčová