

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2/2020

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 ako i v súlade s § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o.**
(v skratke **SMMP, s. r. o.**)
Sídlo: ul. T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
Štatutárny zástupca: JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti
JUDr. Ing. Ľuboš Maxina, PhD., konateľ spoločnosti
IČO: 36349429
DIČ: 2022092490
IČ DPH: SK2022092490
Registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín
oddiel: Sro, vložka číslo: 16228/R
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca (obchodné meno): M.S.-MONT, s.r.o.
Sídlo: Štúrova 832/33, 972 01 Bojnice
Zastúpený: René Mészáros - konateľ
IČO: 36 648 272
DIČ : 2022175386
IČ DPH : SK2022175386
Bankové spojenie : VUB, a.s.
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK34 0200 0000 0023 0785 1853
Kontaktná osoba : René Mészáros
Telefonický kontakt : 0918 911 155
e – mail: msmont@inmail.sk
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel:
Sro, Vložka číslo: 18184/R
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je správcom nebytových priestorov uvedených v prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy pod č. 1.03 až 1.22 a 1.25 až 1.27 - o celkovej výmere 691,54 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí bytového domu so súpisným číslom 30906, 30907 a 30922 – na ul. Palárika 2 v Prievidzi.

2. Bytový dom, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú je postavený na parcele CKN č. 5037/1 k.ú. Prievidza a je zapísaná na liste vlastníctva č. 7479 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako bytový dom (ďalej len „stavba“). Nebytové priestory, ktoré sa v stavbe nachádzajú prenajímateľ spravuje na základe platne uzatvorenej koncesnej zmluvy zo dňa 29.6.2016 (a jej následných dodatkov), ktorú prenajímateľ uzatvoril s Mestom Prievidza.

Článok II. Účel zmluvy

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať na zriadenie prevádzky potravín, skladových priestorov, zriadenie a prevádzkovanie interiérového detského ihriska.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Platnosť nadobúda 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.

Článok IV. NÁJOMNÉ

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou v zmysle zákona o cenách č.18/1996 Z.z., ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č.87/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že ročné nájomné za **1 m²** prenajatých nebytových priestorov predstavuje **35,00 EUR bez DPH**, čo pri podlahovej ploche **691,54 m²** predstavuje ročné nájomné čiastku **24 203,90 EUR bez DPH**, z toho mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **2 016,99 EUR bez DPH**. Nakoľko nájomca je platcom DPH, ročné nájomné dosahuje výšku **29 044,68 EUR s DPH**, z toho mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **2 420,39 EUR s DPH**.
2. Spolu s nájmom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hradiť i zálohové platby za služby, ktoré s nájmom súvisia (ústredné kúrenie, studená voda), ktorých **ročná zálohová sadzba s DPH dosahuje výšku 4 476,00 EUR s DPH**. Náklady za služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať pravidelnými **mesačnými splátkami vo výške 373,00 EUR s DPH**.
3. Nájomné a zálohové platby za poskytnuté služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať v súlade so splátkovými kalendármi nasledovne:
 - a) V prípade, ak nájomca začne užívať prenajaté nebytové priestory na účel uvedený v čl. II. nájomnej zmluvy **po zrušení obmedzujúcich opatrení súvisiacich s pandémiou COVID-19, vládou SR**, prvé nájomné a zálohové platby za služby uhradí nájomca na základe splátkových kalendárov k 15 – temu dňu druhého mesiaca po uplynutí pandémie;
 - b) V prípade, ak nájomca začne užívať prenajaté nebytové priestory na účel uvedený v čl. II. nájomnej zmluvy **v skoršom termíne ako podľa bodu 3., písm. a)** tohto článku, je nájomca povinný upovedomiť o tejto skutočnosti bezodkladne prenajímateľa a vzniká mu povinnosť platiť mesačné nájomné a zálohové platby za služby k 15 – temu dňu príslušného mesiaca.

Prenajímateľ vypracuje a doručí nájomcovi príslušné splátkové kalendáre na nájomné a služby spojené s nájmom nebytových priestorov do 10 dní od uplynutia lehoty podľa ods. 3. a) alebo oznámenia o plánovanom začatí užívania podľa b) tohto bodu.

4. Nájomca ako platca DPH bude nájomné i zálohové platby za služby uhrádzať s DPH v zákonom stanovenej výške na základe splátkových kalendárov, vypracovaných prenajímateľom na príslušný kalendárny rok. Prenajímateľ a nájomca 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.
5. Upratovanie prenajatých priestorov a odvoz smetí si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
6. 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.
7. 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 siet'ových 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.

Článok V. Platobné podmienky

1. Do 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi bezhotovostným prevodom sumu vo výške **5 586,78 EUR**, ktorá tvorí zálohu (kauciu) na vyrovnanie prípadných nedoplatkov a škôd, ktoré by mohli vzniknúť v čase trvania nájmu. Zmluvné strany sa navzájom dohodli, aby bola kaucia nájomcovi vrátená do 31. mája nasledujúceho roka (po prevzatí vyúčtovania nákladov za služby od dodávateľov poskytujúcich služby), v ktorom dôjde ku 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 uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje správcovská spoločnosť, ktorou je OSBD Prievidza na predmetný nebytový priestor ročné vyúčtovanie energií a služieb, ktoré zašle Prenajímateľovi a ten následne odošle predmetné ročné vyúčtovanie Nájomcovi. Správcovská spoločnosť na základe ročného vyúčtovania zašle Prenajímateľovi nový mesačný predpis zálohových platieb, ktorý následne Prenajímateľ zapracuje do nového Splátkového kalendára-ostatné služby na ďalšie zúčtovacie obdobie.

ENERGIE

Energie a služby spojené s užívaním nebytového priestoru (teplo na ústredné kúrenie, studená úžitková voda, odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody) sú do objektu č. súp. 30906, 30907 a 30922 na ul. Palárika 2 v Prievidzi zabezpečované prostredníctvom správцovskej spoločnosti, ktorou je OSBD Prievidza /ďalej len Správca/. Mesačné platby spojené s užívaním nebytového priestoru bude správca fakturovať Prenajímateľovi, ktorý bude žiadať od Nájomcu úhradu predmetných platieb za energie na základe Splátkového kalendára – ostatné služby, ktorý vypracuje Prenajímateľ Nájomcovi.

Spôsob rozúčtovania energií a služieb podľa správcovskej spoločnosti OSBD Prievidza

a) tepelná energia

Náklady za spotrebovanú tepelnú energiu pre vykurovanie za zúčtovacie obdobie bude rozdelené z nákladov za spotrebu tepelnej energie fakturovanej dodávateľom, ktorým je Prievidzské tepelné hospodárstvo, a.s. správcovskej spoločnosti OSBD Prievidza, na základe spotreby nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste (VS-17) a to v závislosti od m² podlahovej plochy nebytových priestorov, ktoré sú z tohto miesta zásobované teplom.

V prípade, že prenajímateľ zrealizuje samostatné meranie tepla pre uvedené nebytové priestory v zmysle čl. VIII, bod 5 tejto zmluvy, budú náklady za spotrebované teplo namerané meračom tepla spoločného odberu rozpočítané pomerne pre nebytové priestory, ktoré z tohto miesta odoberajú teplo, podľa množstva tepla, ktoré nameraného podružnými meračmi tepla, ktoré merajú množstvo tepla samostatne pre jednotlivé nebytové priestory.

b) vodné a stočné studenej vody

Spotreba vodného a stočného studenej vody za zúčtovacie obdobie bude fakturovaná na základe spotreby fakturovanej dodávateľom, ktorým je StVPS, a.s. správcovskej spoločnosti OSBD Prievidza, na základe spotreby nameranej fakturačným meračom merajúcim odber len pre nebytový priestor (merač umiestnený v priestoroch vedľajšieho NBP).

Služby

a) dažďová voda

Náklad na dažďovú vodu za zúčtovacie obdobie bude rozdelený na základe nákladu fakturovaného dodávateľom, ktorým je StVPS, a.s., a.s. správcovskej spoločnosti OSBD Prievidza, a to v závislosti od m² podlahovej plochy užívaných nebytových priestorov.

Elektrická energia

Meranie elektrickej energie pre daný nebytový priestor je v súčasnej dobe zabezpečený samostatným fakturačným meračom a spotreba elektrickej energie za zúčtovacie obdobie je fakturovaná na základe spotreby elektrickej energie Dodávateľom, ktorým je Stredoslovenská energetika, a.s. Prenajímateľovi.

Na základe platnej NZ sa Prenajímateľ s Nájomcom dohodnú, že Prenajímateľ ukončí Zmluvu o odbere elektrickej energie pre daný nebytový priestor s Dodávateľom a následne si Nájomca uzatvorí novú zmluvu o odbere elektrickej energie s Dodávateľom.

4. Nájomca uhradí nájomné a zálohové platby za služby bezhotovostným prevodom na účet uvedený v splátkovom kalendári. V prípade úhrady nájmu a zálohových platieb za služby do pokladne prenajímateľa nájomca berie na vedomie, že mu bude účtovaný poplatok za každú platbu v hotovosti, v zmysle platného cenníka poplatkov Prenajímateľa.

Článok 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 podľa platného cenníka poplatkov Prenajímateľa.

Článok VII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) Zabezpečiť ochranu majetku, ktorý prenajímateľ prenechal nájomcovi do nájmu.
 - b) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytových priestorov, ako napr. deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu v predmete nájmu.
 - c) Nájomca označí prevádzku na vlastné náklady.
 - d) V prípade vzniku škody spôsobenej nájomcom alebo osobami, ktoré mu budú pomáhať v jeho činnosti, je nájomca povinný odstrániť škodu bezodkladne, najneskôr do 10 dní od vyzvania prenajímateľom na jeho vlastné náklady. Ak nájomca v stanovenej lehote škodu neodstráni, je prenajímateľ oprávnený danú škodu odstrániť na náklady nájomcu. Nájomca je následne povinný náklady za odstránenie škody prenajímateľom, v zmysle faktúry vystavenej prenajímateľom, uhradiť v lehote splatnosti.
 - e) Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady pri dodávke vody, elektrickej energie. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
 - f) Poistiť svoj majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
 - g) Umožniť prenajímateľovi po dohode termínu vstup do prenajatých nebytových priestorov za účasti nájomcu, za účelom vykonania kontroly plnenia povinností nájomcu.
 - h) Zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odvoz smetí na vlastné náklady.
 - i) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatých priestorov (napr. vymaľovanie nebytových priestorov a pod.) a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch, a to všetko na vlastné náklady. Na vyzvanie
 - j) 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.
 - k) 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.
 - l) Umožniť dodávateľovi a prenajímateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch, ktoré užíva.
 - m) Staráť sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch ktoré užíva.
 - n) Do 5 dní písomne oznámiť prenajímateľovi zmeny v Obchodnom registri týkajúce sa adresy, obchodného mena, štatutárnych zástupcov, spôsobu konania za spoločnosť - v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
 - o) Ak nájomca má záujem začať užívať prenajaté nebytové priestory na účel uvedený v čl. II. nájomnej zmluvy **počas plynutia pandémie COVID-19**, je nájomca povinný upovedomiť túto skutočnosť prenajímateľovi vopred najmenej 10 pracovných dní.
 - p) Táto nájomná zmluva neprechádza na právneho nástupcu firmy. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení firmy. Užívať prenajaté nebytové priestory 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. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom by bol nájomca, a to v akejkoľvek forme.
 - q) 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.
 - r) Od dátumu prevzatia priestorov uhradiť spotrebované energie prenajímateľovi, a to i za obdobie, počas ktorého nebude uhrádzať zálohové platby podľa splátkových kalendárov.

Prenajímateľ takto spotrebovanú energiu vyúčtuje nájomcovi v riadnom termíne vyúčtovania do 30.4. nasl. roka s lehotou splatnosti 30 dní.

2. Nájomca je oprávnený:
 - a) Dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - b) užívať priestory až po ich odovzdaní a to výlučne na účel podľa čl. II. tejto zmluvy. Od momentu odovzdania priestorov až do lehoty uvedenej v čl. IV. bod 3. a) alebo b) užívať priestory výlučne na prípravu prevádzky – napr. rekonštrukciu, inštaláciu zariadení a pod. V prípade, že nájomca poruší povinnosť podľa tohto bodu a predmet nájmu začne užívať predmet nájmu predčasne bez splnenia podmienok uvedených v článku IV., bod 3, písm. a) a b), tejto zmluvy, a na iné účely, ako vykonávanie prípravy prevádzky, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €, za každý deň takéhoto užívania.
3. Stavebné a iné úpravy v nebytových priestoroch (priestore) môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľom odsúhlasené stavebné úpravy vykoná Nájomca na vlastné náklady bez nároku na úhradu počas trvania nájomného vzťahu ako aj po jeho ukončení.
4. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené tretími osobami na inžinierskych siet'ach, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.
5. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaňoval veci nájomcu z nebytových priestorov v prípade skončenia nájomného vzťahu, ak nájomca neplní súvisiace povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajímateľom nesplní svoje povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy.
6. Nájomca sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a od prenajímateľa ich preberá na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu v stave, v akom sa nachádzajú pri preberaní nebytových priestorov od prenajímateľa.
7. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, bez nároku na úhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na opravy a údržbu predmetu nájmu.

Článok VIII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave v akom sa nachádzajú v čase podpisu tejto zmluvy a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov 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) Vopred písomne oznámiť nájomcovi, v nadväznosti od oznámenia dodávateľov, že budú vykonané opravy, údržbárske a revízne práce, ktoré nevykonáva, resp. nezabezpečuje nájomca, pokiaľ sa nejedná o havarijný stav.
 - d) Upozorniť nájomcu telefonicky alebo iným spôsobom na prevádzkovú nehodu, ktorá ohrozuje bezpečnosť života alebo majetku a znamená prerušenie dodávky vody. Ak nájomca nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.
2. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku elektrickej energie:
 - 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, resp. úžitkovou vodou;

- f) v prípade, ak je nájomca v omeškaní s platbou za služby alebo nedoplatok za služby neuhradí ani v lehote, ktorú mu vo výzve určil prenajímateľ. Táto lehota nemôže byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia výzvy.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi a zabezpečiť služby, ktorých poskytovanie je s užívaním spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.
 4. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po dohode s nájomcom. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.
 5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečí montáž samostatného merača tepla na uvedené priestory a odovzdá nájomcovi priestory po jeho montáži. Prenajímateľ vyzve nájomcu na prevzatie priestorov 5 dní vopred telefonicky.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - c) výpoveďou - v súlade s § 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.
 - e) zánikom nájomcu.
2. Pri zániku nájomnej zmluvy výpoveďou, platnosť nájomnej zmluvy zanikne na základe dohody zmluvných strán 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,
 - ak začne užívať predmet nájmu predčasne a v rozpore s článkom VII., bod 2 tejto zmluvy.
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 a neodovzdá prenajímateľovi vypratane nebytové priestory, prípadne nevypracie svoje veci z prenajatých nebytových priestorov v lehote, ktorú je oprávnený prenajímateľ stanoviť nájomcovi dodatočne, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu veci nájomcu vypratať a zlikvidovať, s čím nájomca pri uzatváraní tejto zmluvy súhlasí.
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 Mesta Prievidza 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.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou na základe číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je príloha – č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
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 na ďalšie právne predpisy platné na území SR.
4. 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.
5. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu na webovej stránke prenajímateľa.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2020 je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ a 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

Príloha:

Príloha č. 1: Pôdorys prenajatých nebytových priestorov,

V Prievidzi dňa 14.04.2020

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

.....
Za nájomcu:
René Mészáros
konateľ M.S.-MONT, s.r.o.