

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 8/2021

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: **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: 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: **Ladder, s. r.o.**
Sídlo: T. Vansovej 531/20, 971 01 Prievidza
Zastúpený: Ing. Vladimír Majtan – konateľ a
Miroslava Majtanová - konateľka
IČO: 31 639 003
DIČ: 2021128692
IČ DPH: SK2021128692
Bankové spojenie:
Číslo účtu vo formáte IBAN:
Telefonický kontakt: 0903 515 599
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne odd.
Sro, vložka č. 3190/R

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

I. Predmet zmluvy a účel

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy so súp. č. 1764, ktorá sa nachádza na ul. Max Brose 7 v Prievidzi, zapísanej na liste vlastníctva č. 12009 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako vrátnica – orient. č. 7 (ďalej len „budova“). Budova je postavená mimo zastavaného územia obce na pozemku s parcelným ČKN č. 8114/115 k.ú.

Prievidza, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 212 m² , zapísanom na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza, vlastníkom ktorého je Mesto Prievidza.

2. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi do nájmu nebytové priestory:
 - kanceláriu č. 1.04 o výmere 8,37 m², nachádzajúcu sa v I.NP (na prízemí) budovy;
 - kanceláriu č.2.10 o výmere 27,19 m², nachádzajúcu sa v II.NP (na prvom poschodí) budovy;
 - sociálne zariadenie (WC, kuchynka) na II. NP o výmere 2,24 m².Nebytové priestory(d ďalej vedený ako „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“) dosahujú v úhrne výmeru **37,80 m²**.

II. Účel

Prenajímateľ poskytuje nájomcovi nebytový priestor uvedený v čl. I. ods. 2 tejto nájomnej zmluvy na administratívne účely.

III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, odo dňa 1. septembra 2021.

IV. Nájomné a náklady za služby

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že mesačné nájomné za 1m²/mesiac nebytových priestorov dosahuje výšku 5,65 EUR bez DPH, čo pri výmere 37,80 m² predstavuje mesačné nájomné 213,57 EUR bez DPH. Nakoľko nájomca je platcom DPH, nájomca bude platiť prenajímateľovi za predmet nájmu o celkovej výmere 37,80 m² nájomné s DPH, na základe čoho mesačné nájomné dosahuje výšku 256,28 EUR s DPH na základe Prílohy č. 1 - Nájomné, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
2. Spolu s nájmom nájomca uhrádza i náklady za služby – za dodávku vody, plynu na vykurovanie, odvod dažďovej vody, elektrickú energiu. Platby za služby sú zahrnuté v nájme. Upratovanie prenajatého priestoru a odvoz smetí si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
3. Na nájomné bude prenajímateľ každoročne vyhotovovať splátkový kalendár. 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.
4. 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.

V. Platobné podmienky

1. Nájomca je povinný uhradiť do 1.9.2021 prenajímateľovi sumu vo výške **512,56 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 15 dní od skončenia tejto zmluvy. V prípade vzniku škôd, nedoplatkov na nájomnom, alebo z dôvodu neuhradenia faktúry/faktúr, bude táto suma krátená, resp. započítaná so zábezpekou.

2. Mesačné platby za nájomné, stanovené v splátkovom kalendári (príloha č. 1 tejto nájomnej zmluvy), uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.

3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade úhrady nájmu do pokladne prenajímateľa, bude mu účtovaný poplatok vo výške 2,00 €.

VI. 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 upomienku a pokus o zmier, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok vo výške 2,50 €.

VII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:

- a) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý mu 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.
- c) 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.
- d) Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- e) Poistiť svoj majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
- f) Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatého nebytového priestoru primeraným spôsobom za účasti nájomcu.
- g) Zabezpečiť upratovanie nebytového priestoru a odvoz smetí na vlastné náklady.
- h) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania prevádzkovej činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatého priestoru (napr. vymaľovanie nebytového priestoru a pod.) a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatom priestore, 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 požiarimi 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) Umožniť dodávateľovi a prenajímateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
 - l) Starat' sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
 - m) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdny nebytový priestor vymaľovaný hygienickým náterom, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytového priestoru – podľa § 218 ods. 2 Trestného zákona.
2. Nájomca je oprávnený:
 - a) Dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - b) 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.
 3. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené na inžinierskych siet'ach, 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.

VIII. 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 služby pre nájomcu.
 - c) Na základe žiadosti nájomcu, zabezpečiť umožnenie kontroly stavu meracích zariadení – ak sa v predmete nájmu nachádzajú.
 - 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 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 vodou, resp. úžitkovou vodou by mala byť v rozpore s touto úpravou;
 - 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.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi a zabezpečovať 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.

IX. Majetkové vysporiadanie po ukončení nájmu

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.

X. Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca označí prevádzku na vlastné náklady.
2. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaňoval veci nájomcu z nebytového priestoru 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 - v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov – i bez uvedenia dôvodu,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu,
 - d) zánikom 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

- a služby spojené s nájmom riadne a včas,
 - ak nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretej osobe,
 - 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 nájmu vzťahu nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vyprataní nájomcu z nebytového priestoru 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, 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. Túto nájmnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou na základe číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je príloha – č. 1.
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. 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.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu na webovej stránke prenajímateľa.
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 8/2021 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 24.8.2021

.....
Za prenajímateľa:

JUDr. Ján Martiček
konateľ SMMP, s.r.o.

.....
Za nájomcu:

Ing. Vladimír Majtan
konateľ Ladder, s. r. o.