

Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 2/2022

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

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.
Č. 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“)

Nájomca: LIGADO s.r.o.
Sídlo: J. Matušku 764/26, 971 01 Prievidza
Zastúpený: Ing. Ladislav Ujhelyi – konateľ
IČO: 53 141 121
DIČ: 2121280997
IČ DPH: SK 2121280997
Číslo účtu – IBAN: 0917 650 736
Telefonický kontakt: 0917 650 736
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,
Oddiel Sro, vložka číslo: 40255/R

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

Preambula

Prenajíateľ je správcom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú na prízemí bytového domu so súpisným číslom 30906, 30907 a 30922 – na ul. Palárika 2 v Prievidzi. Na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, nebytové priestory o celkovej výmere 406,54 m², nadobúda do nájmu nájomca na základe tejto nájomnej zmluvy. 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 I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 6/2021 (ďalej len „nájomná zmluva“) je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na I. NP bytového domu so súpisným číslom 30906, 30907 a 30922 – na ul. Palárika 2 v Prievidzi v nasledujúcom rozsahu:
 - časť nebytového priestoru - miestnosť č. 1.02 o výmere 199,05 m²;
 - nebytový priestor – miestnosti č. 1.11 až 1.22 o výmere spolu 142,21 m²;čo v úhrne predstavuje rozsah prenajatých nebytových priestorov spolu o výmere **341,26 m²**.
Situačný náčrt prenajatých nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok II. Účel zmluvy

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať ako pracovisko kontroly kvality výrobkov a šijacia dielňa.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú – odo dňa 1.4.2022 do 31.3.2027.**

Článok IV. Nájomné

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán, 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, a to za nájom nebytových priestorov o celkovej výmere 341,26 m² vo výške **900,-- EUR** (slovom: deväťsto EUR) **bez DPH mesačne**, čo predstavuje sumu **1.080,00 EUR s DPH**,
2. Spolu s nájmom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hradiť i zálohové platby za služby, ktoré s nájmom súvisia, ako dodávka tepla na vykurovanie, studená voda, odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody, elektrina (ďalej len „služby“), ktorých **mesačná zálohová sadzba** je výške **372,00 EUR s DPH**.
3. Nájomné a zálohové platby za poskytnuté služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať v súlade so splátkovými kalendármi, ktoré tvoria Prílohu č. 2 (Nájomné) a Prílohu č. 3 (Služby) tejto nájomnej zmluvy.
4. Zálohové platby za poskytnuté služby je nájomca povinný uhrádzať počnúc dňom 1.4.2022.
5. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať od 01.04.2022.
6. 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.
7. Upratovanie prenajatých priestorov, odvoz smetí ako aj služby, ktoré nie sú predmetom tejto zmluvy, si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.

8. 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. V prípade, že prenajímateľ nezvýši nájomné o prislúchajúci inflačný koeficient na ďalšie obdobie, je oprávnený zvýšiť nájomné aj úhrnom inflačných koeficientov v neskoršom období, za všetky obdobia, za ktoré inflačný koeficient neuplatnil. Pri deflácii sa výška nájmu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.
9. 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.

Článok V. Platobné podmienky

1. Do 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi bezhotovostným prevodom sumu vo výške **2.904,00 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 o výšku nedoplatkov.
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 bytového domu, ktorou je OSBD Prievidza ročné vyúčtovanie energií a služieb, ktoré zašle Prenajímateľovi a ten na základe tohto vyúčtovania následne odošle ročné vyúčtovanie pre predmet nájmu Nájomcovi. Správcovská spoločnosť na základe ročného vyúčtovania zašle Prenajímateľovi nový mesačný predpis zálohových platieb, na základe ktorého následne Prenajímateľ vypracuje nový Splátkový kalendár-ostatné služby na ďalšie zúčtovacie obdobie.

ENERGIE

Energie a služby spojené s užívaním nebytového priestoru (teplo na vykurovanie, studená 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.

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 – strojovňa na Ul. Roháča č.7 a to v závislosti od spotreby nameranej na podružnom merači tepla umiestnenom v NBP „č.3“ - bývalé potraviny. Predmetná spotreba sa ďalej rozpočíta na základe pomerových meračov (PRNV) nainštalovaných na vykurovacích telesách v predmete nájmu a vo vedľajších NBP č. 1.09 a 1.10..

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 nebytové priestory (fakturačný merač je umiestnený v NBP v NBP „č.3“ – bývalé potraviny a to v závislosti od spotreby nameranej na podružnom merači umiestnenom v priestore č. 1.08 – priestor nájomcu.

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

Náklady za spotrebovanú elektrickú energiu za zúčtovacie obdobie bude rozdelené z nákladov za spotrebu elektrickej energie fakturovanej dodávateľom, ktorým je AEN Slovensko, s.r.o. Prenajímateľovi, na základe spotreby nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste (skladové priestory nájomcu) a to rozdielom po odpočítaní spotreby nameranej na podružných meračoch elektrickej energie umiestnených vo vedľajších NBP č. 1.09 a 1.10.

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.
4. Nakoľko sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ pre potreby nájomcu zabezpečí v danom objekte stavebné úpravy v zmysle čl. VIII, bod 7. tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájomného vzťahu do 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy, a to z akýchkoľvek dôvodov spôsobených konaním alebo nekonaním nájomcu,

je prenajíateľ oprávnený požadovať a nájomca je povinný prenajíateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 4 000 €. Dohodnutou zmluvnou pokutou nie je dotknutá náhrada škody a nie sú dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy.

Článok VII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) Zabezpečiť ochranu majetku, ktorý prenajíateľ 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 prenajíateľom na jeho vlastné náklady. Ak nájomca v stanovenej lehote škodu neodstráni, je prenajíateľ oprávnený danú škodu odstrániť na náklady nájomcu. Nájomca je následne povinný náklady za odstránenie škody prenajíateľom, v zmysle faktúry vystavenej prenajíateľom, uhradiť v lehote splatnosti.
 - e) Nahlásiť prenajíateľovi všetky závady pri dodávke tepla na vykurovanie, vody, elektrickej energie. Umožniť prenajíateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajíateľovi vznikla.
 - f) Poistiť svoj majetok nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
 - g) Umožniť prenajíateľovi po dohode termínu vstup do prenajatých nebytových priestorov za účasti nájomcu, za účelom vykonania kontroly plnenia povinností nájomcu.
 - h) Umožniť prenajíateľovi vstup do nebytových priestorov za prítomnosti nájomcu pri renovácii stavby napr. vymalovaním zárubní dverí, 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 činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatých priestorov (napr. vymalovanie nebytových priestorov a pod.) a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch, a to všetko na vlastné náklady.
 - k) 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.
 - 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) Umožniť dodávateľovi a prenajíateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch, ktoré užíva.
 - n) Starat' sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch ktoré užíva.
 - o) Do 5 dní písomne oznámiť prenajíateľovi zmeny v Obchodnom registri týkajúce sa adresy, obchodného mena, štatutárnych zástupcov, spôsobu konania za spoločnosť, právnej formy - v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajíateľovi vznikne.

2. Táto nájomná zmluva neprechádza na právneho nástupcu spoločnosti. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení firmy. Užívať prenajaté nebytové priestory môže len nájomca.
3. 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.
4. V posledný deň doby nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajíateľovi prázdne a základným náterom vymaľované nebytové priestory, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 Trestného zákona.
5. Nájomca je oprávnený:
 - a) Dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.
 - b) užívať priestory až po ich odovzdaní a to výlučne na účel podľa čl. II. tejto zmluvy.
6. Stavebné a iné úpravy v nebytových priestoroch (priestore) môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa. Prenajíateľom písomne vopred odsúhlasené stavebné úpravy vykoná nájomca na vlastné náklady bez nároku na úhradu počas trvania nájomného vzťahu. Ku dňu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje vykonané stavebné úpravy, ktorými bol zhodnotený predmet nájmu, odpredať prenajíateľovi za sumu 1,00 EUR bez DPH, alebo uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, zodpovedajúce dohodnutému užívaniu, a to bez nároku na úhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na opravy a údržbu predmetu nájmu.
7. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené tretími osobami na inžinierskych sieťach, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.
8. Nájomca dáva prenajíateľovi súhlas, aby vystaľoval veci nájomcu z nebytových priestorov v prípade skončenia nájomného vzťahu, ak nájomca neplní súvisiace povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy. Tento postup môže prenajíateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajíateľom nesplní svoje povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy.
9. Nájomca sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a od prenajíateľa ich preberá na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu v stave, v akom sa nachádzajú pri preberaní nebytových priestorov od prenajíateľa.
10. Prenajíateľ súhlasí, aby si nájomca zriadil sídlo svojej spoločnosti na adrese, na ktorej sa nachádza predmet nájmu nájomcu. Po ukončení doby nájmu sa nájomca zaväzuje sídlo spoločnosti, na adrese predmetu nájmu, bezodkladne zrušiť a zabezpečiť výmaz z príslušných registrov.

Článok VIII. Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ 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 prípade zmeny ceny energií a nákladov za služby, na požiadanie nájomcu preukázať nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo rozhodnutie predložené prenajíateľovi dodávateľom poskytujúcim služby.

- c) V súlade s ustanoveniami tejto zmluvy zabezpečovať dodávku služieb 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.
 - f) 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, 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.
 3. Prenajímateľ nezodpovedá za prerušenie dodávok energií, v prípade nepredvídaných udalostí, ktoré prerušenie spôsobia, ako napr. vyššia moc, prerušenie dodávok energií zo strany ich dodávateľov bez predchádzajúceho upozornenia prenajímateľa, v stave núdze podľa § 27 a § 28 zákona o tepelnej energetike v prípade, ak príslušný vodohospodársky orgán obmedzí alebo inak upraví hospodárenie s pitnou vodou, resp. úžitkovou vodou, alebo iné prerušenia, ktoré prenajímateľ nespôsobil, nemohol predvídať, ani ovplyvniť.
 4. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku energií bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu:
 - a) Pri odstraňovaní náhlych prevádzkových porúch ohrozujúcich život alebo zdravie, alebo škody na majetku,
 - b) Pri udalostiach živelnej pohromy,
 5. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po predchádzajúcom upovedomení nájomcu. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.
 6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadnú škodu na veciach vnesených do prenajatého nebytového priestoru nájomcom.
 7. Prenajímateľ sa zaväzuje na svoje náklady vybudovať 3 ks sociálnych zariadení spolu s 2 kusmi umývadiel a výlevkou, ktoré budú umiestnené v ľavej časti nebytového priestoru č. 1.11. Prenajímateľ zabezpečí realizáciu uvedených prác a dodávok do 30.04.2022, pokiaľ to bude zo strany ich dodávateľov možné. Pokiaľ sa vyskytnú objektívne prekážky, pre ktoré prenajímateľ nebude môcť uvedené dodávky zabezpečiť, prenajímateľ sa zaväzuje vynaložiť všetko úsilie, ktoré je možné od neho spravodlivo očakávať pre splnenie tohto záväzku v čo najkratšom časovom období, s prihliadnutím na postupy verejného obstarávania a možnosťami dodávateľov vyššie uvedených dodávok. Prenajímateľ bude poskytovať priebežne informácie nájomcovi o priebehu realizácie dodávok a ich ukončení.

Článok IX. Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ nebytových priestorov a nájomca sa dohodli na vykonaní stavebných úprav v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ bude realizovať v miestnosti

- č. 1.11 stavebné úpravy na svoje náklady a to realizáciou sociálnych zariadení – troch WC pre nájomcu.
2. Ukončenie stavebných úprav v zmysle ods. 1. tohto článku, oznámi prenajímateľ nájomcovi. Nájomca následne zabezpečí všetky potrebné povolenia orgánov verejnej správy, potrebné pre prevádzkovanie predmetu nájmu na účely vymedzené touto zmluvou.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - c) výpoveďou - v súlade s § 9 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.
5. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratáť 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 vypratvané 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 vypratáť 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 hnutel'nú 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 Meste Prievidza 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. Zásielka sa považuje za doručeníu aj pre prípad, že zmluvná strana odmietne prevziať zásielku pri doručení, a to okamihom odmietnutia prevzatia zásielky.

Článok XI. 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, ktorej neoddeliteľnou súčasťou sú prílohy č. 1 až 3 možno zmeniť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán formou číslovaných dodatkov k zmluve .
3. 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.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto nájomnú zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.
5. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ a 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

Prílohy:

Príloha č. 1: Situačný náčrt prenajatých nebytových priestorov,

Príloha č. 2: Splátkový kalendár – Nájomné,

Príloha č. 3: Splátkový kalendár – Služby.

V Prievidzi dňa 15.03.2022

.....
Za prenajímateľa:

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

.....
Za nájomcu:

Ing. Ladislav Ujhelyi
konateľ