

Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 7/2022

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 § 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: **Mesto Prievidza, zastúpené
Správou 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
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: SK69 5600 0000 0090 1887 6001
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Prievidzské tepelné hospodárstvo, a.s.
(v skratke PTH, a.s.)**

Sídlo: Priemyselná 82, 971 01 Prievidza
Štatutárny zástupca: Ing. Rastislav Januščák - predseda predstavenstva
JUDr. Katarína Macháčková – členka predstavenstva

IČO: 36 325 961
DIČ: 2020079171
IČ DPH: SK2020079171
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK97 1100 00000026 2054 1640
Registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín
oddiel: Sa, vložka číslo: 10307/R

(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Nájomcom je obchodná spoločnosť podnikajúca na území mesta Prievidza v oblasti dodávky a zásobovania teplom. Prenajímateľ má záujem o zabezpečenie dodávky tepla do svojich nehnuteľností nachádzajúcich sa v meste Prievidza, na základe čoho nájomca ako dodávateľ uzatvoril s prenájomcom ako odberateľom Zmluvu o dodávke a odbere tepla č. 004/T/2022 vzťahujúci sa na bytový dom na ul. Gazdovská 5A a 5B v Prievidzi. Nakoľko za účelom riadneho plnenia dodávok tepla je nutné v odbernom mieste počas celej dodávky trvania Zmluvy o dodávke a odbere tepla pre Gazdovskú ul. 5A, 5B v Prievidzi zriadiť a prevádzkovať výmenníkovú stanicu, dohodli sa týmito obidve zmluvné strany na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu so súp. č. 3010 nachádzajúceho sa na ul. Gazdovská 5A, 5B v Prievidzi.

Bytový dom so súp. č. 3010 je zapísaný na liste vlastníctva č. 1 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako:

výst. báj. b. - 2x12 b.j. – BD5, postavený na pozemku s parcelným CKN č. 6652/24 k.ú. Prievidza a na pozemku s parcelným CKN č. 6652/25 k.ú. Prievidza.

Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí uvedeného objektu o celkovej výmere **10,30 m²** - vo vchode č. 5A bytového domu.

Prenajímateľ prenájomca nebytový priestor za účelom zriadenia a prevádzkovania výmenníkovej stanice.

Nájomca bude uvedený nebytový priestor využívať len pre účely uvedené v tomto článku.

2. Počas trvania nájomného vzťahu nájomca môže dať prenajatý nebytový priestor do prenájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenájomcu.

3. Stavebné úpravy v nebytovom priestore môže nájomca realizovať len s písomným súhlasom prenájomcu. Nájomca odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na úhradu pri ukončení nájmu. Prípadný podiel prenájomcu na stavebných úpravách musí byť predmetom dodatku k tejto zmluve a musí mať písomnú formu.

4. V prípade porušenia ustanovení článku I. ods. 1 až ods. 3. tejto nájomnej zmluvy sa prenájomca a nájomca dohodli, že nájom zaniká doručením písomného oznámenia prenájomcu a nájomcovi. Nájomca odovzdá nebytový priestor prenájomcovi do 5 dní od obdržania písomného oznámenia.

II. Doba nájmu

Nájom trvá a nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú – od 1.8.2022 do ukončenia platnosti Zmluvy o dodávke a odbere tepla 004/T/2022, ktorú uzatvoril nájomca ako dodávateľ tepla s prenajímateľom ako odberateľom tepla.

III. Nájomné

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné za **1 m²** prenajatého priestoru ročne: **á 7,34 €**, čo pri podlahovej ploche **10,30 m²** predstavuje čiastku **75,60 € bez DPH, t.j. 90,72 € s DPH**, z toho mesačný nájom je **6,30 € bez DPH, t.j. 7,56 € s DPH**.
2. Nájomca za služby prevádzať úhrady nebude, nakoľko mu prenajímateľ žiadne služby poskytovať nebude.
3. 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 príslušajúci 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 deflácií sa výška nájmu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.

IV. Platobné podmienky

1. Mesačné platby za nájomné prenajatého nebytového priestoru budú zahrnuté v splátkovom kalendári - nájom, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
2. 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.
3. Mesačné platby za nájomné, ktoré sú stanovené v predmetnom splátkovom kalendári nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom poukáže na účet prenajímateľa alebo zaplatí v hotovosti v pokladni SMMP, s.r.o. a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.

V. Zmluvné pokuty

V prípade omeškania 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.

VI. Povinnosti nájomcu

1. Zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal do nájmu.
2. Uhradiť prenajímateľovi škody, ktoré mu spôsobí sám, alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenajímateľa.
3. Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady v rozvodnej sieti ústredného kúrenia, resp. poruchy v dodávkach vody a tepla. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
4. Prenajímateľ poistil objekt - súpisné číslo 2903, v plnom rozsahu voči živlom. Poistenie majetku nájomcu v prenajatom priestore zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
5. Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov v sprievode zástupcu nájomcu.
6. Vykonávať bežnú údržbu prenajatého priestoru a zabezpečovať revízie všetkého druhu v prenajatom priestore.
7. 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.
8. 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.
9. Zmeny v živnostenskom liste, resp. vo výpise z obchodného registra týkajúce sa adresy, obchodného mena, štatutárnych zástupcov, spôsobu konania za spoločnosť, je nájomca povinný okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. V prípade zmien u týkajúcich sa spoločnosti, pre ktoré je potrebný zápis do obchodného registra, neprechádza táto nájomná zmluva na právneho nástupcu spoločnosti. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení spoločnosti. Užívať prenajatý nebytový priestor 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.

VII. Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi.
2. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po dohode s nájomcom. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ nájomcovi minimálne 1 mesiac pred začatím prác.

VIII. Majetkové vysporiadanie po ukončení nájmu

Po ukončení doby prenájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu.

IX. Všeobecné ustanovenia

Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že v prenajatom priestore sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky z hľadiska prevádzkovo – technického, hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci a bezpečnosti, ochrany majetku a požiarnej ochrany.

X. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán;
 - b) výpoveďou zo strany nájomcu – v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa - v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
 - d) ukončením platnosti Zmluvy o dodávke a odbere tepla č. 004/T/2022.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri hrubom porušení nájmovej 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. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:
- ak nájomca neplatí nájomné riadne a včas,
 - nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám,
 - nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením,
 - nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo zásadné technické zásahy do predmetu nájmu,
 - 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.
4. Nájomca je povinný pri skončení doby nájmu, najneskôr však v posledný deň trvania nájomného vzťahu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, so spísaním protokolu o stave nebytového priestoru a 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.
5. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou, 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 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.
6. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je sídlo, resp. miesto jeho podnikania 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.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami s účinnosťou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľom v Centrálnom registri zmlúv.
2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou dohodou oboch zmluvných strán – formou dodatku k zmluve s výnimkou čl. III. ods. 3 tejto zmluvy.
3. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
4. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšie právne predpisy platné na území SR.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto dobrovoľne vlastnoručne podpísali.

Príloha č. 1: Splátkový kalendár – nájomné.

V Prievidzi dňa

.....
Za prenajímateľa:

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

.....
Za nájomcu:

Ing. Rastislav Januščák
predseda predstavenstva PTH, a.s.

.....
JUDr. Katarína Macháčková
členka predstavenstva PTH, a.s.