

ZMLUVA
č. 1/2015
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zák.č.116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov („zákon“)

Preambula

Na účely zabezpečenia potrieb nájomcu vyplývajúcich z účelu nájmu uvedeného v tejto zmluve, uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona zmluvné strany túto zmluvu o nájme nebytového priestoru.

Predmetom nájmu je majetok štátu spravovaný prenajímateľom.

Článok 1
Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany**

Sídlo: ul. Pri Šajbách 12, 831 06 Bratislava

doručovací adresa: ul. Inovecká 7, 911 01 Trenčín

zastúpený: **Mgr. Norbert Koch, riaditeľ**

IČO : 34 000 666

IČ DPH : SK2021352388

Bankové spojenie : Štátna pokladnica č.ú. SK13 8180 0000 0070 0016 6061

príspevková organizácia zriadená na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 zo dňa 30.6.1993 vydannej MO SR

(ďalej len „prenajímateľ“)

Prenajímateľ je platiteľom DPH.

1.2 Nájomca:

Obchodné meno: **Gabriela Hasáková**

Miesto podnikania: Trenčianske Jastrabie 13, 913 22 Trenčianske Jastrabie

IČO: 44 778 198

Bankové spojenie: ČSOB IBAN SK. 807500 0000 0040 0772 6945

(ďalej len „nájomca“)

Nájomca je fyzická osoba a nie je platiteľom DPH.

Článok 2
Predmet nájmu

2.1 Slovenskej republika je vlastníkom a prenajímateľ je správcom nebytového priestoru pozostávajúceho :

1) z obchodného priestoru o výmere 20,91m², skladu, WC, chodby a zádveria o výmere 17,76 m², pričom jeho celková výmera je **38,67m²**, Nebytový priestor sa nachádza **v bytovom dome č. 776/2, ul. Armádna v Trenčíne** a prenajímateľ ho prenecháva nájomcovi do nájmu.

2.3 . Do priestorov je zabezpečená dodávka tepla, TUV z domovej kotolne, studenej vody a elektrickej energie s vlastným meračom. Náklady spojené s odberom studenej vody a tepla TUV a odber elektrickej energie a s namontovaním vodomera/elektrometra, prípadne ističov, uhradí nájomca.

2.4 Prenajímateľ vystaví nájomcovi zálohový predpis na dodávku energií, na základe ktorého bude mesačne uhrádzať na jeho účet zálohové platby za dodávané služby .

2.5 Nájomca je povinný si na svoje náklady zabezpečiť aj pristavenie kontajneru na odpad a zabezpečiť jeho odvoz cez samostatnú zmluvu. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením tejto zmluvy.

- 2.5 Prenajatý nebytový priestor bude na začiatku nájmu odovzdaný a po jeho skončení vrátený cez obojstranne podpísaný Protokol, ktorý sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha.

Článok 3

Účel nájmu

3.1 Účelom nájmu je:

- zriadenie a prevádzkovanie predajne potravín (ďalej len „Potraviny“), v ktorom budú predávané základné potraviny.
- 3.2 Nájomca má na prevádzkovanie takéhoto zariadenia v čase uzatvárania tejto nájomnej zmluvy platné živnostenské oprávnenie vydané mu Okresným úradom Trenčín pod č.: OŽP-B/2009/03718-2, ktoré nadobudlo právoplatnosť 18.5.2009 . Kópia živnostenského oprávnenia tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Strata platnosti tohto živnostenského oprávnenia spôsobuje aj zánik platnosti tejto zmluvy v ten istý deň.
- 3.3 Zodpovednosť za prípadnú škodu na tovare, tržbe, zariadení a veciach nachádzajúcich sa, či vnesených do zariadenia, či už nájomcom alebo klientmi, znáša nájomca.
- 3.4 V najatom priestore nie je možné prevádzkovať zariadenie s iným zameraním na predaj iného tovaru alebo poskytovanie iných služieb než sú tie, ktorých druh je uvedený v bode 3.1 tejto zmluvy. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením tejto zmluvy.

Článok 4

Doba nájmu

Platnosť a účinnosť zmluvy, zánik nájmu, odstúpenie od zmluvy

- 4.1 Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to do **14.11.2016**.
- 4.2 Zmluva nadobúda platnosť neskorším dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 4.3 Účinnosť táto zmluva nadobúda dňa **15.11.2015**, resp. odo dňa nasledujúceho po dni jeho zverejnenia v CRZ.
- 4.4 Platnosť tejto zmluvy končí :
- a) písomnou obojstranne podpísanou dohodou zmluvných strán alebo;
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo;
 - c) vypovedaním pri **3-mesačnej** výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane alebo; v prípade existencie peňažného záväzku nájomcu voči prenajímateľovi po dobe splatnosti o viac ako 30 kalendárnych dní, je výpovedná lehota **1-mesačná** alebo;
 - d) odstúpením od zmluvy.
- 4.5 Nájom zaniká :
- a) zánikom predmetu nájmu alebo;
 - b) smrťou nájomcu alebo;
 - c) zrušením prenajímateľa alebo jeho zánikom bez právneho nástupcu.
- 4.6 Nájom uzavretý na dobu určitú, je možné zo strany prenajímateľa vypovedať len zo zákonných dôvodov (§ 9 odst.2 zákona).
- 4.7 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, len ak (§ 9 odst.3 zákona) :
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal; stratu spôsobilosti je povinný prenajímateľovi vierohodne preukázať, inak nenastanú účinky výpovede;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosť odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.

- 4.8 Zmluva zaniká odstúpením niektorej zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvnej povinnosti, a to okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej strane.

Pre odstúpenie od tejto zmluvy platia príslušné ustanovenia tejto zmluvy a zák.č.40/1964 Obč. zákonník v platnom znení.

- 4.9 Za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti nájomcom, pre porušenie ktorej môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať alebo odstúpiť od nej, sa pre účely tejto zmluvy považuje porušenie hociktorej z týchto povinností nájomcu :
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako 30 kalendárnych dní mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom a dohodnuté v tejto zmluve, vrátane kaucie (čl.5, bod 5.5);
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité dohodnuté služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - g) porušenie povinnosti uvedenej v bode 4.10 tohto článku tejto zmluvy a čl. 6 body 6.3 a 6.4 tejto zmluvy.
- 4.11 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne odstúpiť od zmluvy v prípade, že predmet nájmu bude potrebovať na plnenie svojich úloh.
- 4.12 Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do 10 kalendárnych dní od doručenia odstúpenia od zmluvy v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a účel nájmu, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 33 €/deň až do splnenia tejto povinnosti.

Článok 5

Nájomné

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške : **60 €/m2/rok** za obchodný priestor t. j. **1254,60 €** a za ostatné priestory **40€/m2/rok** t. j. **710,40 €**, čo spolu predstavuje sumu **1965,00 €**.
- 5.2 Nájomné bude hradené na základe tejto zmluvy a v súlade s § 38 zákona o DPH je oslobodené od DPH.**
- 5.3 Nájomné vo výške **163,75 €/mesiac** ($60€/m2/rok \times 20,91m^2 : 12$ a $40€/m2/rok \times 17,76m^2 : 12$) spolu so zálohovými platbami vo výške **66,25€/mesiac** t.j. spolu **230,00 €** bude hradené bankovým prevodom na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy a je splatné mesačne vopred, a to vždy najneskôr 5-ty kalendárny deň v príslušnom kalendárnom mesiaci (napr. za december do 05.12. atd.).
- 5.4 Pre identifikáciu platby nájomného je potrebné vždy uviesť obchodné meno nájomcu.
- 5.5 Prvé nájomné za mesiac november 2015 bude uhradené do 15.11.2014.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli na depozite (kaucii) nájomného vo výške 3-mesačného nájomného touto zmluvou dohodnutého, ktorú je nájomca pri uzatvorení nájomnej zmluvy povinný pripísať na účet prenajímateľa za účelom zabezpečenia finančných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z nájomnej zmluvy (ako napríklad nájomné, prevádzkové náklady, náhrada škody, zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a ktorú je nájomca v prípade jej čerpania vždy povinný doplniť na pôvodnú výšku (3-mesačné nájomné).
- 5.6 Dojednané nájomné je prenajímateľ oprávnený počas trvania nájmu každoročne k 01.04., príp.01.05. príslušného kalendárneho roka prehodnotiť podľa oficiálnej výšky inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR a prípadne upraviť formou dodatku k tejto zmluve.

- 5.7 Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby na účet prenajímateľa.
- 5.8 V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo služieb má prenajímateľ právo na úrok z omeškania. Výška úroku z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (§3 nar. vlády SR č.87/1995 Z.z.).

Článok 6

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1 Prenajímateľ je povinný :
- a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a
 - b) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s dohodnutým nájomom nebytových priestorov, ktorých poskytovanie je touto zmluvou dohodnuté.
- 6.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len na účel a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
- 6.3 Nájomca nesmie :
- a) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať do podnájmu predmet nájmu tretej osobe;
 - b) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa robiť žiadne stavebné úpravy na predmete nájmu, resp. len s písomným súhlasom prenajímateľa, v ktorom bude uvedený vecný a finančný rozsah povolených stavebných úprav prenajatého priestoru a spôsob a rozsah vysporiadania pri predčasnom skončení nájmu. Stavebné úpravy prenajímateľom povolené je nájomca na žiadosť prenajímateľa povinný pri predčasnom skončení nájmu odstrániť na vlastné náklady (ak je to možné), a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 33 €/deň až do splnenia tejto povinnosti. V prípade, že odstránenie nie je možné strany sa písomne dohodnú na finančnom vysporiadaní.
- 6.4 Nájomca je povinný:
- a) na svoje náklady predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, vykonávať bežnú údržbu a bežné opravy na svoje náklady;
 - b) bez zbytočného odkladu preukázateľne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, na ktoré je povinný prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv a údržby, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti;
 - c) bez zbytočného odkladu preukázateľne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
 - d) plniť a dodržiavať počas doby trvania nájmu v predmete nájmu povinnosti vyplývajúce zo všetkých platných právnych predpisov, najmä z oblasti protipožiarnej ochrany, BOZP a ochrany životného prostredia, vždy si počínať v súlade s nimi a vyžadovať to i od všetkých osôb zdržiavajúcich sa v najatom nebytovom priestore inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
 - e) umožniť prenajímateľovi na základe jeho žiadosti vstup do predmetu nájmu 1x do mesiaca a je povinný strpieť a spolupôsobiť pri kontrole účelu a spôsobu užívania najatého nebytového priestoru, vykonanej zo strany prenajímateľa, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 33 €/deň až do splnenia tejto povinnosti;
 - f) po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, avšak s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, príp. ak sa strany nedohodnú inak, a to najneskôr do 5 kalendárnych dní od skončenia nájmu, a to pod hrozbou opakujúcej sa zmluvnej pokuty vo výške 33 €/deň až do splnenia tejto povinnosti; nájomca je povinný pri poškodení predmetu nájmu nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobí.
- 6.5 Nájomca a prenajímateľ sú si povinní vzájomne v písomnom Protokole potvrdiť podpismi

oprávnených zástupcov pri prevzatí a vrátení nebytového priestoru stavy meračov vody, plynu, elektriny a ďalších médií, ktorých dodávku bude prenajímateľ pre nájomcu zabezpečovať. Protokoly sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej prílohy.

Článok 7

Ostatné dojednania

- 9.1. Pre právne vzťahy založené touto zmluvou platí právny poriadok Slovenskej republiky. Prípadné spory, ktoré sa nepodarí odstrániť dohodou budú riešené v zmysle príslušných procesných a hmotnoprávnych predpisov Slovenskej republiky platných v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
- 9.2 Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených zákonom z exekučného konania.
- 9.3 Písomnosti doručované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného a vzniknutého na základe tejto zmluvy sa považujú za doručené, ak boli doručené na adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve, a to aj v prípade, keď zmluvná strana preukázateľne neoznámila zmenu adresy alebo si ju neprevezme v úložnej lehote na pošte, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje posledný deň uloženia zásielky na pošte.
- 9.4 Písomnosť musí byť v slovenskom jazyku, inak sa na ňu hľadí ako na neexistujúcu. V pochybnostiach sa má za to, že písomnosť bola doručená na 3 deň po jej odoslaní s výnimkou výpovede nájmu.
- 9.5 Táto zmluva sa povinne zverejňuje v centrálnom registri zmlúv („CRZ“) v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z toho 2 vyhotovenia pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu. Všetky zmeny a doplnky musia byť robené v písomnej podobe vo forme očíslovaného dodatku pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie oboma zmluvnými stranami. Platný dodatok sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

V Bratislave , dňa:

V Trenčíne, dňa:

Za prenajímateľa :

Za nájomcu:

.....
Mgr. Norbert Koch –riaditeľ

.....
Gabriela Hasáková - nájomca