

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

## č. 02/2022

uzatvorená v zmysle par. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

<b>Prenajímateľ:</b>	<b>Mesto Ružomberok</b>
Sídlo:	Námestie A.Hlinku 1
	034 01 Ružomberok
IČO:	00 315 737
Bankové spojenie:	
IBAN kód	
Zastúpený:	splnomocnencom, spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A.Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Ing.Ján Bednárík, konateľ (ďalej ako „spoločnosť ByPo spol. s r.o.“), na základe plnomocnenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o.

(ďalej len prenajímateľ)

a

<b>Nájomca:</b>	<b>Ing. Dušan Mataj</b>
Dátum narodenia:	
Bytom:	Hollého 5350/ 15, 034 01 Ružomberok
(ďalej len nájomca)	

### Článok. 1. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru č. 2-9 garáže o výmere **18,77** m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v suteréne bytového domu súpisné číslo 5350, postavenej na pozemku parc. Č. KNC 4514/3 o výmere 2265 m<sup>2</sup> na ulici Hollého v Ružomberku, zapísaného Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra Ružomberok, na LV č. 16236 pre obec a k.ú. Ružomberok.

### Článok.2. Účel nájmu

1. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nebytový priestor uvedený v čl. 1 tejto zmluvy nájomcovi do dočasného užívania na účel uvedený v čl. 3 tejto zmluvy.
2. Nebytový priestor sa prenajíma na účel garážovania osobného motorového vozidla .
3. Nájomca má na základe tejto zmluvy právo nebytový priestor vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu riadne na dohodnutý účel užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru.
4. Nájomca má povinnosť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov.

### Článok.3. Doba nájmu

Nájom nebytového priestoru - garáže sa uzatvára na dobu : **neurčitú** od **01.4.2022**

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

## č. 02/2022

---

### Článok. 4. Nájomné a zálohy na plnenia

1. Výška nájomného bola stanovená na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Ružomberku č. 29/2019 zo dňa 27.02.2019 a v súlade s platnými Zásadami o hospodárení a nakladaní s majetkom Mesta Ružomberok vo výške nájmu 30,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok, čo pri celkovej výmere **18,77 m<sup>2</sup>** predstavuje sumu 563,10 eur (slovom : päťstošesťdesiattri eur 10/100) ročne a sumu 46,92 eur (slovom: štyridsaťšesť eur 92/100) mesačne za celý predmet nájmu.
2. Výška mesačných záloh na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru je stanovená vo výške 1,00 eur/mes.
3. Mesačné nájomné a mesačné zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške **47,92 eur/mes.** za daný kalendárny mesiac je splatné mesiac dopredu, vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetná garáž je v zlom prevádzkyschopnom stave je znížená cena nájomného o 50 % z pôvodnej sumy, čo predstavuje sumu 23,46 eur / mesačne ( slovom dvadsaťtri eur 46/100 ). Mesačné nájomné a mesačné zálohy na plnenia spolu činia **24,46 eur/mes.** ( slovom : dvadsaťštyri eur 46/100 ).
4. Skutočná výška plnení spojených s užívaním nebytového priestoru bude určená na základe ročného zúčtovania. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. – 31.12. daného roku si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
5. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30. dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh, alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného v súlade s právnymi predpismi v oblasti nájmu nebytových priestorov.

### Článok. 5. Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle par. 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

### Článok.6. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú.

## **ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 02/2022**

---

5. Nájomca je po vyzoznení prenajímateľom o vzniku havárie v objekte povinný umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu plynu, elektriny, vody a pod.).
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru v zmysle platných právnych predpisov.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť na určitý čas do prenájmu len so súhlasom prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomníkovi v stave spôsobilom na dohovorené, alebo obvyklé užívanie.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
10. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytovom priestore stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu pred každým zásahom do stavebnej časti, elektroinštalácie, plynofikácie a vodoinštalácie. V prípade nepredloženia projektovej dokumentácie a neodsúhlasenia uvedených prác prenajímateľom zodpovedá nájomca za prípadné škody s tým súvisiace.
12. Nájomcovi sa výslovne zakazuje poskytnúť akúkoľvek časť predmetu tejto zmluvy tretej osobe a/alebo chovať alebo vpúšťať zvieratá do prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa musí primerane správať, aby sa nenarušovali dobré susedské vzťahy v dome.
13. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať všetky príslušné bezpečnostné, protipožiarné a iné predpisy platné pre bytový dom.
14. Nájomca je povinný preukázať užívacie právo k osobnému automobilu, ktoré bude parkované v prenajatej garáži . Tento doklad bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
15. V prípade, že nájomca stratí užívacie právo k osobnému automobilu, ku ktorému pôvodne preukázal užívacie právo je povinný preukázať užívacie právo k osobnému automobilu, ktoré bude parkovať v garáži. Nesplnenie tejto povinnosti je hrubým porušením podmienok nájomnej zmluvy.

### **Článok 7. Skončenie nájmu**

1. Nájomca aj prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - výpoveďou, výpovedná lehota je 15 dní odo dňa doručenia výpovede ( bez započítania dňa doručenia ).
  - dohodou,
  - v prípade hrubého porušenia povinnosti tým, že sa nájom neuhradí za viac ako jeden mesiac výpoveďou v lehote okamžite, najneskôr do 31. dňa v mesiaci. ( neuhradzanie nájmu na čas, neoprávnený nájom, zmena účelu a pod.)
  - v prípade hrubého porušenia povinnosti tým, že nájomca parkuje v garáži osobný automobil, ku ktorému nepreukázal užívacie právo výpoveďou v lehote ku poslednému dňu zisteného porušenia.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v prevádzkyschopnom stave s príhľadnutím na obvyklé opotrebenie.

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

## č. 02/2022

### Článok 8. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca nemá nárok požiadať v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení o uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva predmetného nebytového priestoru.
2. Nájomca bez výhrad súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v aktuálnom znení.
3. Táto zmluva je uzavretá v súlade s ust. § 9 ods. 1, písm. c/ a ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v aktuálnom znení.
4. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
7. Zmluva bola vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47 a ods.1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa : 6.4.2022

prenajímateľ.....  
Ing. Ján Bednárík – konateľ

nájomca .....  
Dušan Mataj

.....  
Mgr. Dana Sršňová – konateľ