

ZMLUVA

č. 4/2018

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 adres: ul. Pri Šajbách 12, 831 06 Bratislava

zastúpený: Mgr. Norbert Koch, riaditeľ

IČO : 34 000 666

IČ DPH : SK2021352388

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

príspevková organizácia zriadená na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 zo dňa 30.6.1993 vydanéj MO SR (ďalej len „prenajímateľ“)

Prenajímateľ je platiteľom DPH.

1.2 Nájomca:

Obchodné meno: **Miroslava Kanianska - NIKOLA**

zastúpená: Miroslava Kanianska, Ľudovíta Štúra 5150/54, 960 01 Zvolen

Miesto podnikania: Ľudovíta Štúra 5150/54, 960 01 Zvolen, Slovenská Republika

IČO: 51 447 509

Bankové spojenie:

(ďalej len „nájomca“)

Nájomca nie je platiteľom DPH .

Článok 2

Predmet nájmu

2.1 Slovenská republika je vlastníkom a prenajímateľ je správcom nebytového priestoru pozostávajúceho : pozostávajúci z 1 miestnosti – predajne vo výmere 45,60 m2 a vedľajšej plochy o výmere 43m2, pričom jeho celková výmera je **88,60 m2**. Nebytový priestor označený podľa schválenej PD ako č. 412 sa nachádza v bytovom dome č. 5150/64, na ul. Ľ. Štúra vo Zvolene a prenajímateľ ho prenecháva nájomcovi do nájmu.

2.3 . Do priestorov je zabezpečená dodávka tepla, TUV, studenej vody a elektrickej energie s vlastným meračom. Náklady spojené s odberom studenej vody, tepla a TUV. Odber elektrickej energie spoločne 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 v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Zvolen č.162/2014 o miestnych daniach a miestnom poplatku za odpady, si na svoje náklady zabezpečiť prihlásenie a odvoz odpadu cez samostatnú zmluvu. Poplatok za pristavenie a prenájom kontajneru je zahrnutý v dohode o zálohových platbách. Porušenie tejto povinnosti je podstatným porušením tejto zmluvy.

2.6 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 výroby cukrárskych výrobkov.

3.2 Nájomca má prevádzkovanie takéhoto zariadenia v čase uzatvárania tejto nájomnej zmluvy povolenie a predmet činnosti má zapísaný v Živnostenskom registri príslušným Okresným úradom Zvolen, č. OU-ZV-OZP-xxxx/xxxxx-x, č. živnostenského registra 670-27403. Kópia osvedčenia o živnostenskom oprávnení z OU-ZV-OZP 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 **29.2.2020**

4.2 Zmluva nadobúda platnosť neskorším dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

4.3 Účinnosť táto zmluva nadobúda dňa **1.3.2018**, 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 vieroходne 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 byť vypratať;
- f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

g) porušenie povinnosti uvedenej v zmluve pod čl. 6, body 6.3 a 6.4 tejto zmluvy.

4.10 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne odstúpiť od zmluvy v prípade, že predmet nájmu bude potrebovať na plnenie svojich úloh.

4.11 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 : 42 €/m2/rok, čo spolu predstavuje sumu 3721,20 €/rok.

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 **310,10 €/mesiac** (42 €/m2/rok x 88,60 m2 : 12) spolu so zálohovými platbami vo výške **64,44 €/mesiac**, t.j. **spolu 374,54 €** 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. atď.).

5.4 Pre identifikáciu platby nájomného je potrebné vždy uviesť obchodné meno nájomcu.

5.5 Prvé nájomné za mesiac marec 2018 bude uhradené do 15.3. 2018.

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 1.1. príslušného kalendárneho roka prehodnotiť podľa oficiálnej výšky inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR a prípadne upraviť formou dodatku k tejto zmluve.

5.7 Výšku zálohových platieb za služby sa na základe vyúčtovania služieb za predchádzajúci rok, ktoré nájomca dostane k 1.1. nasledujúceho roku, môže zmeniť. V tom prípade sa táto zmena identicky premietne aj do dohody o platbách za rok.

5.8 Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platby na účet prenajímateľa.

5.9 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 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 stavby 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

7.1. 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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Táto zmluva sa povinne zverejňuje v centrálnej 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.

7.6 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 :
Za prenajímateľa :

Vo Zvolene, dňa:
Za nájomcu:

.....
Mgr. Norbert Koch
riaditeľ

.....
Miroslava Kanianska