

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená medzi :

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mesto Nitra so sídlom: Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra v zastúpení: Marek Hattas, primátor mesta Nitra bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s. IBAN: SK18 0900 0000 0050 4917 9673 IČO: 00 308 307 IČ DPH: SK 2021102853 (ďalej len „ <i>Prenajímateľ</i> “)
Nájomca:	TD Transport s. r. o. sídlo: Štefánikova trieda 74/50, 949 01 Nitra v zastúpení: Ing. Miroslav Čurgali, konateľ IČO: 53 303 067 bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s. IBAN: SK14 1111 0000 0016 3912 7007 zap. v Obch. reg. OS Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 55930/N (ďalej len „ <i>Nájomca</i> “) (Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len ako „ <i>Zmluvné strany</i> “)

Článok 2 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra, a to stavby – Mestská tržnica na Štefánikovej ulici v Nitre, orientačné číslo 50, súpisné číslo 74, postavenej na parcele reg. „C“ KN č. 2041 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7611 m², ako aj pozemku, na ktorom je stavba postavená.
2. Prenajímateľ prenajíma a Nájomca berie do nájmu časť priestorov v objekte špecifikovanom v bode 1. tohto článku tejto zmluvy v takomto rozsahu:
nebytový priestor č. 105 o výmere **35,50 m²** (ďalej len „*predmet nájmu*“).

Článok 3 Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu ako obchodná prevádzka (predajné miesto) pre zákazníkov mestskej hromadnej dopravy v Nitre.
2. Zmena účelu je možná až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

Článok 4 Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.**

Článok 5 Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom nasledovne:
predmet nájmu – nebytový priestor č. 105 85,- €/m²/rok

ročné nájomné predstavuje 3017,50 €
Mesačné nájomné za predmet nájmu predstavuje: 251,46 €

Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty – §38 zákona č.222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej úhrade za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu ďalej len „**služby**“, a to:
- | | |
|-----------------------|---------|
| a) elektrická energia | 22,- € |
| b) vykurovanie | 29,67 € |
| c) vodné a stočné | 3,01 € |
| d) ostatné služby | 39,49 € |

Mesačný predpis úhrad za služby bez DPH: 94,17 €

K uvedeným cenám Prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.

3. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním predmetu nájmu mesačne vopred vždy **do 10.-eho dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci** na účet Prenajímateľa. Pri platbe je Nájomca povinný uviesť variabilný symbol (**VS**), ktorým je číslo faktúry.
4. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi mesačnú faktúru na úhradu nájomného a služieb poskytovaných s užívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca sa z dôvodu užívania predmetu nájmu od 01.07.2022 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bez právneho dôvodu, zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie zodpovedajúce výške nájomného za toto obdobie stanovenej v zmysle bodu 1. tohto článku tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a v lehote splatnosti stanovenej na vystavenej faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa jej vystavenia.
6. Nájomca je oprávnený zvoliť si spôsob platby jedným z nasledovných spôsobov, a to prevodným príkazom alebo hotovostným vkladom na účet Prenajímateľa.
7. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s nájmom sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov identifikovateľných ako platba od Nájomcu v plnej výške na účet Prenajímateľa.
8. V prípade oneskorenej platby nájomného, resp. jeho časti, alebo úhrady za služby spojené s nájmom, resp. ich časti, sa budú realizovať nasledovné opatrenia voči Nájomcovi:
- Prenajímateľ zabráni Nájomcovi v užívaní predmetu nájmu, a to napr. uzatvorením prívodu energií, zablokovaním a zapečatením dverí.
 - Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z ceny nájmu za každý deň omeškania.
 - Ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi nájomné, resp. jeho časť, alebo úhradu za služby spojené s nájmom, resp. ani ich časť, ani po predchádzajúcej výzve Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený stanoviť termín na vyst'ahovanie Nájomcu. Ak tento termín nebude Nájomca rešpektovať, Prenajímateľ je oprávnený Nájomcu vyst'ahovať bez jeho prítomnosti, a to na náklady Nájomcu.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady za služby poskytované k nájmu bez predchádzajúcej dohody s Nájomcom o čom Nájomcu písomne upovedomí, v prípade ak:
- nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov,
 - zistí, že výška úhrady za služby poskytované k nájmu nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na služby,
 - z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov.

Právo Prenajímateľa podľa tohto bodu Nájomca berie na vedomie a súhlasí s ním.

Oznámenie o výške úhrady za služby poskytované k nájmu musí byť doručené Nájomcovi, bude neoddeliteľnou súčasťou nájmovej zmluvy, pričom zmena výšky úhrady nadobudne účinky ku dňu uvedenému v tomto písomnom oznámení.

Článok 6 Ukončenie zmluvy

1. Zmluvný vzťah je možné ukončiť:
 - a) na základe dohody zmluvných strán o ukončení tejto zmluvy;
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede;
 - c) písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak Nájomca v lehote uvedenej v písomnej výzve Prenajímateľa nepredloží Prenajímateľovi všetky rozhodnutia a stanoviská v zmysle článku 7 bodu 2. tejto zmluvy, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od doručenia výpovede;
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa v zmysle bodu 2. tohto článku tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo **od zmluvy ihneď odstúpiť**:
 - a) ak Nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa stavebných úprav a účelu nájmu tejto zmluvy;
 - b) ak Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - c) ak Nájomca svojou činnosťou, činnosťou osôb s ním spojených a vlastnými zákazníkmi obmedzí, znemožní, ohrozí riadny chod a užívanie predmetu nájmu alebo ak táto činnosť spôsobí nepriaznivé alebo škodlivé podmienky iných prevádzok v objekte predmetu nájmu;
 - d) ak Nájomca neuhradí nájomné, resp. jeho časť alebo úhradu za služby spojené s nájmom, resp. ich časť, **do 10.-eho dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci**, čo zmluvné strany považujú **za hrubé porušenie podmienok zmluvy**;
 - e) ak Nájomca a osoby s ním spojené užívajú predmet nájmu spôsobom, ktorý porušuje verejný poriadok a dobré mravy.
3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručujú osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede a odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa považuje za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Článok 7 Podmienky užívania predmetu nájmu a opravy

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa riadia ustanovenia § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, štátnej správy a miestnej samosprávy, ktoré sú potrebné pre prevádzku a užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov a predložiť ich Prenajímateľovi do 5 dní od ich právoplatnosti, resp. vydania, ak nenadobúdajú právoplatnosť.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v článku 3 bodu 1. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný vopred písomne nahlásiť referentovi pre prevádzku tržnice vstup do areálu Mestskej tržnice po 18.-tej hodine.
5. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy Slovenskej republiky, pokyny referenta pre prevádzku tržnice, všeobecne záväzné nariadenia mesta Nitra, a to

najmä Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 16/2008 o trhovom poriadku trhovísk a príležitostných trhov na Štefánikovej ul. 50 a Jurkovičovej ul. v Nitre.

6. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začiatku a skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia zmluvných strán protokol o odovzdaní predmetu nájmu.
7. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takomto stave predmet nájmu od Prenajímateľa preberá.
8. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v užívania schopnom stave a zároveň je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá tým vznikne Prenajímateľovi.
9. Nájomca sa zaväzuje, že všetky závady a škody, ktoré vzniknú v čase nájmu, dá odstrániť na svoje náklady. Jedná sa o škody a závady vzniknuté používaním alebo zneužívaním predmetu nájmu, činnosťou osôb v jeho službách alebo osôb s ním spojených.
10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi finančné prostriedky vynaložené Prenajímateľom na úhradu škody, sankcií, pokút, penále a iné finančné plnenia, ktoré vznikli z činnosti Nájomcu alebo porušenia ustanovení tejto zmluvy Nájomcom.
11. Ak Prenajímateľ upozorní Nájomcu na poškodený predmet nájmu, Nájomca je povinný odstrániť škodu do 15.-tich dní od doručenia upozornenia, v prípade nesplnenia povinnosti je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi náhradu škody a zmluvnú pokutu 0,1 % za každý deň omeškania.
12. Bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce predmetu nájmu, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu vykoná Nájomca na vlastné náklady. Všetky ostatné zásahy slúžiace na zveľadenie alebo zlepšenie užívacích možností môže Nájomca uhradiť z vlastných zdrojov až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na náklady, ktoré prispievajú k čiastočnému alebo celkovému zlepšeniu stavu predmetu nájmu.
13. Nájomca, ktorý akýmkoľvek zariadením, pomôckami a vlastnými predmetmi privezenými alebo uloženými v objekte predmetu nájmu alebo vlastným pričinením spôsobil zmenu pôvodného stavu, sa zaväzuje dať objekt do pôvodného stavu.
14. Nájomca má právo odpad vznikajúci na prevádzke ukladať do odpadových kontajnerov správy tržnice. Odpad bude Nájomca triediť na kartónový papier, ostatné obaly, tieto ukladať vedľa kontajnerov podľa pokynov referátu pre správu mestských tržníc.
15. V prípade sneženia a poľadovice je Nájomca povinný odstraňovať sneh a poľadovicu vlastnými zdrojmi z okolia predmetu nájmu a tieto plochy posypať protišmykovým materiálom.
16. Nájomca môže umiestňovať reklamy a oznamy len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Reklamy a oznamy budú udržiavané a čisté.
17. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
18. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu odovzdá predmet nájmu Prenajímateľovi úplný, nepoškodený, funkčný v takom stave v akom bol pri jeho prevzatí s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a povolené úpravy, a taktiež odvezie všetok svoj majetok /i zabudovaný/, veci a tovar. Všetky ponechané veci neuvedené v protokole o odovzdaní predmetu zmluvy Prenajímateľ po skončení nájmu bez zápisu zlikviduje a Nájomca nemá nárok na finančné vyrovnanie.

Článok 8

Stavebné úpravy

Akékoľvek úpravy a opravy stavebného charakteru v predmete nájmu sú možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V písomnom súhlase bude uvedený najmä: rozsah úprav stavebného charakteru, ich kvalita, množstvo, cena, technické zhodnotenie, termíny

realizácie a spôsob majetkového vyrovnania pri skončení nájmu. V prípade, že majetkové vyrovnanie nie je samostatne dohodnuté, znáša všetky náklady týchto úprav Nájomca a nemá nárok na náhradu týchto nákladov ani po skončení nájmu.

Článok 9

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana

1. Nájomca v plnej miere zodpovedá za škody na majetku, za škody osôb, za bezpečnosť, zdravie a požiar v predmete nájmu, v jeho okolí, ktorú svojou činnosťou a užívaním predmetu nájmu spôsobil.
2. Nájomca je povinný dodržať všetky bezpečnostné, protipožiarne, hygienické a iné predpisy platné pre užívanie predmetu nájmu. Na úseku ochrany pred požiarom sa Nájomca zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať v plnom rozsahu všetky úlohy a povinnosti v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, ako aj dodržiavať príslušné predpisy na úseku požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca si zabezpečí vlastné hasiace prístroje – druh prístrojov v závislosti od daného prostredia a používaných materiálov, t.j. podľa účelu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä zákona č. NR SR č. 124/2006 Z. z. o BoZP a vyhl. MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.
4. Nájomca, ak akýmkoľvek zariadením, pomôckami a inými predmetmi privezenými alebo uloženými v objekte nájmu spôsobí inej osobe alebo vlastným zamestnancom poškodenie na zdraví a majetku, zodpovedá v plnom rozsahu aj za následky z tejto škody plynúce.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať a hradiť na vlastné náklady revízie a odborné prehliadky, predpísané skúšky technických zariadení, pokiaľ Nájomca vykonal zmeny v predmete nájmu, realizoval vlastné rozvody alebo umiestnil technické zariadenia. O vykonaných revíziách a odborných prehliadkach, predpísaných skúškach technických zariadení predloží Nájomca Prenajímateľovi jedenkrát ročne správu.
6. V prípade zmeny elektrického rozvodu je Nájomca povinný predkladať záznam z odbornej prehliadky elektrického zariadenia /revízne správy/ Prenajímateľovi vždy na požiadanie.
7. V prípade používania elektrických a plynových spotrebičov musia tieto spĺňať všetky príslušné náležitosti vyplývajúce z všeobecne platných právnych predpisov a STN v príslušnej prevádzke /to zn. kde je umiestnený/ a 1x za 12 mesiacov zabezpečiť odborné prehliadky týchto spotrebičov.

Článok 10

Havarijný stav

Nájomca je povinný hlásiť Prenajímateľovi havarijný stav predmetu nájmu, prípadne také poškodenie, hoci aj zmenu nepatrného rázu, ktoré by mohlo mať za následok celkové poškodenie alebo zhoršenie stavu predmetu nájmu, a to bezodkladne aj v prípade, že táto zmena, alebo škoda vznikla v čase nájmu, používaním alebo zneužívaním.

Článok 11

Kontroly a obmedzenia

1. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek preveriť stav predmetu nájmu a Nájomca je povinný túto kontrolu strpieť.
2. Nájomca sa podriadi akciám, podujatiam a trhovému predaju, ktoré prebiehajú v objekte Mestskej tržnice, v ktorom sa nachádza predmet nájmu. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na vjazd motorových vozidiel. Nájomca bude znášať obmedzenia a rozsah stavebných opráv a rekonštrukcie objektu vykonávaných prenajímateľom.

Článok 12

Veci Prenajímateľa v predmete nájmu

Zoznam inventáru a predmetov prevzatých v predmete nájmu je uvedený v preberacom protokole, ktorý sa spisuje na začiatku a pri ukončení doby nájmu.

Článok 13

Záverečné ustanovenia

1. Prenájom predmetu nájmu schválilo Nájomcovi Mestské zastupiteľstvo v Nitre svojím uznesením č. 252/2022-MZ zo dňa 23.06.2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Táto zmluva môže byť zmenená len písomne po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou dodatku ku zmluve, okrem prípadov uvedených v čl. 5 bodu 8.
3. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas zmluvného vzťahu, a ktoré majú vplyv na tento zmluvný vzťah, napr. zmenu adresy a iných údajov uvedených v tejto zmluve. Ak oznámenie Nájomca nevykoná, všetky plnenia Prenajímateľa sa považujú za právne dostačujúce, pokiaľ Prenajímateľ konal v súlade s dostupnými informáciami.
4. Nájomca podpisom tejto zmluvy čestne prehlasuje, že nie je osobou, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy posledným zo zástupcov zmluvných strán.
6. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
7. Túto zmluvu v zmysle článku 13 bodu 5. tejto zmluvy zverejňuje :
 - a) Prenajímateľ na svojom webovom sídle, na webovom sídle www.crz.gov.sk alebo
 - b) ak zmluva nie je zverejnená podľa písmena a) tohto bodu do 7 dní odo dňa jej uzatvorenia, môže Nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
8. O zverejnení zmluvy podľa článku 13 bodu 5. a 6. tejto zmluvy svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Prenajímateľ vydá Nájomcovi na požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4-roch vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu. Nájomca obdrží 1 vyhotovenie a Prenajímateľ obdrží 3 vyhotovenia.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, schválili, zmluva je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojím podpisom.

V Nitre dňa:

V Nitre dňa:

Marek Hattas
primátor mesta Nitra

Ing. Miroslav Čurgali
konateľ – TD Transport s. r. o.