

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi:

Prenajímateľom: **MESTO MARTIN**
zastúpené: Ján Danko, primátor mesta Martin
so sídlom: Námestie S. H. Vajanského 1, 036 49 Martin
IČO: 00 316 792
bankové spojenie: ČSOB, a. s. pobočka Martin
číslo účtu: SK26 7500 0000 0040 0249 2342
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Dana Součková - DALSO**
miesto podnikania: Východná 3904/9, 036 01 Martin
registrácia: Okresný úrad Martin
číslo živnostenského registra: 550-31416
IČO: 53 268 466
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.,
číslo účtu: SK46 0900 0000 0051 7378 6630
(ďalej aj ako „nájomca“)

(ďalej prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. V súlade so zápisom z vyhodnotenia ponuky na prenájom majetku vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/2/2022 zo dňa 10.08.2022, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nie je registrovaný v registri partnerov verejného sektora a táto povinnosť mu nevyplýva ani z plnenia podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca zároveň prehlasuje, že povinnosť registrácie v registri partnerov verejného sektora mu nevzniká ani z iných dôvodov podľa zákona č. 315/2016 Z. z.. V prípade, ak bude dodatočne preukázané, že sa toto prehlásenie nezakladá na pravde a prenajímateľovi bude v dôsledku toho uložená kontrolným orgánom sankcia podľa príslušných právnych predpisov, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zodpovedajúcej sankcii uloženej prenajímateľovi kontrolným orgánom.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 5205, Ul. A. Stodolu 25 v Martine, postavenom na pozemku registra C KN parc. č. 180/66,

evidovanom v katastri nehnuteľností pre okres Martin, v katastrálnom území Záturčie, na LV č. 2925, podľa prílohy č. 2 k tejto zmluve - snímka z katastrálnej mapy.

2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory opísané v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy o celkovej výmere 77,77 m² v členení:
 - a) prevádzkové priestory o výmere 73,97 m²,
 - b) príslušenstvo (sociálne zariadenie) o výmere 3,80 m²

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory výlučne za účelom krajčírskych dielne a predajne detského textilu.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Cena nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Cena nájomného je určená na základe ponuky nájomcu a v zmysle zápisu z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/2/2022 zo dňa 10.08.2022 pre prevádzkové priestory o výmere 73,97 m² v sume 35,00 EUR/m²/rok a pre príslušenstvo (sociálne zariadenie) o výmere 3,80 m² v sume 5 EUR/m²/rok čo predstavuje celkovú sumu **2.607,95 EUR/rok**, slovom: dvetisícšesťstosedem eur deväťdesiatpäť centov za rok.
2. Výška zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov - dodávka tepla, ohrev TUV, dodávka vody a stočné, predstavuje sumu **1.680,00 EUR/rok**, slovom: tisícšesťstoosemdesiat eur za rok.
3. Výpočet ceny nájomného a ceny zálohových platieb za dodávku služieb spojených s užívaním nebytových priestorov je uvedený v prílohe č. 1 (výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájomného podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a pri zmene všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájomného nájomca súhlasí.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za poskytnutie služieb spojených s nájomom nebytových priestorov, má prenajímateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.
7. Zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov budú vyúčtované v nadväznosti na faktúry dodávateľov, najneskoršie do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok VI.

Splatnosť nájomného a ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov formou mesačných splátok, čo predstavuje sumu **357,33 EUR**, slovom: tristopäťdesiatšedem eur tridsaťtri centov mesačne, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.
2. Nájomca je najneskôr pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške mesačného nájomného vrátane ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov pre prípad neplatenia nájomného a ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, a to na účet mesta Martin číslo: SK44 0900 0000 0003 5257 5393, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi dátum úhrady kaucie. Kaucia bude po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov spojených s nájmom nájomcovi vrátená.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je povinný:

1. Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave prenajatých nebytových priestorov v čase ich odovzdania pri uzatvorení zmluvy a pri ich odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Zabezpečiť stredné a generálne opravy na predmete nájmu (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

B. Nájomca je povinný:

1. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov (bežné opravy a bežná údržba).
2. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v dôsledku porušenia tejto povinnosti.
3. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu podľa znaleckého posudku, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 kalendárnych dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti v prenajatých nebytových priestoroch a prenajaté priestory odovzdať vyčistené v užívania schopnom stave.
5. Umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly ich užívania.
6. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) o odpadoch a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady mesta Martin.
7. Prihlásiť na svoj náklad elektromer a uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady za elektrickú energiu.
8. Vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatých nebytových priestoroch a plniť povinnosti v rozsahu § 6 - 9 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

9. V prípade zmien vo svojich identifikačných údajoch uvedených v záhlaví tejto zmluvy, tieto skutočnosti písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.
10. V prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

C. Nájomca je oprávnený:

1. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom (vlastné vybavenie) na svoje náklady, pokiaľ to uzná za vhodné.

D. Nájomca nie je oprávnený:

1. Prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých nebytového priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII. Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí úlohy ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými, a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
3. Nájomca je zodpovedný za prípadne vzniknutú škodu, ktorá bude spôsobená nesplnením povinností uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na adrese predmetu nájmu svoje sídlo, príp. miesto podnikania, o čom bol nájomca oboznámený a túto skutočnosť berie na vedomie.
5. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi povolenie príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva na uvedenie priestorov do prevádzky v termíne do 15 dní od jeho doručenia nájomcovi.

Článok IX. Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu zmluvného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.
 - c) písomným odstúpením od zmluvy zo strany:
prenajímateľa:
 - (1) ak nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
 - (2) ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo ceny služieb spojených s užívaním nebytových priestorov,
 - (3) ak nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - (4) ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - (5) ak nájomca užíva nebytové priestory bez právoplatného rozhodnutia príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva na uvedenie priestorov do prevádzky.

nájomcu:

(1) ak prenajímateľ poruší povinnosti podľa článku VII. písm. A ods. 3. tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok X. Zmluvné pokuty

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
2. V prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia prenajatých nebytových priestorov do pôvodného stavu.
3. V prípade, ak nájomca prenechá prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti.
4. V prípade, ak nájomca pri ukončení nájmu vráti prenajímateľovi nebytové priestory v stave, ktorý nezodpovedá stavu, v akom ich nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia nebytových priestorov do stavu, v akom ich nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v článku VII. B ods. 1 až 8 tejto zmluvy alebo bude konať v rozpore s článkom VIII. ods. 4 a ods. 5 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 EUR za každé jedno porušenie.
6. Vznikom povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu, ani jej faktickým zaplatením, nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody a náhrada škody nie je výškou zmluvnej pokuty obmedzená. Zmluvná pokuta sa na náhradu škody nezapočítava.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou písomnej dohody prostredníctvom oprávnených zástupcov oboch zmluvných strán. V prípade, že sa spor nevyrieši písomnou dohodou, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená predložiť ho na riešenie príslušnému súdu Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti súvisiace s touto zmluvou si budú doručovať doporučené na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak písomnosť nemožno doručiť na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, písomnosť sa považuje po 3 dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenie. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak adresát takúto písomnosť odmietol bezdôvodne prevziať, je doručená dňom, keď sa jej prevzatie odmietlo.

4. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva dostane nájomca a tri prenajímateľ.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
7. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
8. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy a zároveň prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Martine dňa

V Martine dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ján Danko
primátor mesta Martin

Dana Součková - DALSO

Príloha

1. Výpočtový list
2. Snímka z katastrálnej mapy

Výpočtový list

úhrady za užívanie nebytových priestorov

NZ č. 2022 013

(platný od _____)

A) Nájomné:

P.č. Spôsob využitia	Prenajatá plocha m ²	Cena za m ² /ročne
Prevádzkové priestory	73,97	35,00 €
Príslušenstvo	3,80	5,00 €

Ročná úhrada za užívanie nebytových priestorov	€	2.607,95
Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov:	€	217,33

B) Služby:

Ročná úhrada za služby:	€	1.680,00
Mesačná úhrada za služby:		
a) teplo/záloha/	€	120,00
b) ohrev TÚV/záloha/	€	10,00
c) dodávka vody a stočné/záloha/	€	10,00
Mesačná úhrada za služby celkom	€	140,00
Mesačná úhrada za nájom a služby spojené s užívaním nebytových priestorov	€	357,33

