

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 720 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších prepisov

medzi:

Prenajímateľom: **Mesto Martin**

zastúpené: Ján Danko, primátor mesta Martin

so sídlom: Námestie S. H. Vajanského 1, 036 49 Martin

IČO: 00316792

Bankové spojenie: ČSOB, a. s.

číslo účtu: IBAN SK26 7500 0000 0040 0249 2342

BIC kód banky: CEKOSKBX

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: **Jozef Menich**, nar.

trvale bytom: Ul. Rázusova 4213/3, 036 01 Martin

(ďalej len nájomca)

V súlade s ponukou na nájom nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Martin formou priameho nájmu č. PP/2/2022 zo dňa 20.07.2022 a zápisom z jej vyhodnotenia zo dňa 10.08.2022 prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nie je registrovaný v registri partnerov verejného sektora a táto povinnosť mu nevzniká ani z plnenia podľa tejto nájomnej zmluvy.
2. 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 nebytového priestoru č. 11, orientačné číslo 23A, nachádzajúcom v katastrálnom území Priekopa v bytovom dome súp. č. 3739, na Ul. Zelená v Martine, postavenom na pozemku parc. č. KN-C 1190/73, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2350 m² (LV č. 2459) - viď situácia s vyznačením.

2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti opísanej v článku I. ods. 1 tejto zmluvy o výmere 58,66 m² v členení:
- obchodné priestory o výmere 53,52 m² (predajňa o výmere 36,57 m², sklad o výmere 9,86 m², chladiareň o výmere 7,09 m²)
 - príslušenstvo (sociálne zariadenie patriace k prenajatému nebytovému priestoru) o výmere 5,14 m².

Článok II.

Učel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory len na stanovený účel, t. j. na podnikateľský účel ako skladové priestory.

Článok III.

Doba nájmu

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

Článok IV.

Cena nájmu a služieb spojených s ich užívaním

1. Cena za nájom nebytových priestorov bola určená na základe ponuky nájomcu, v zmysle zápisnice z výberového konania zo dňa 10.08.2022 v spojení so Všeobecným záväzným nariadením mesta Martin č. 99 o hospodárení s majetkom mesta Martin:
obchodné priestory (53,52 m²) v sume 3,50 EUR/m²/rok,
príslušenstvo (5,14 m²) v sume 5 EUR/m²/rok,
spolu **213,00 EUR rok**, slovom: dvestotrinásť eur ročne.
2. Výška zálohových platieb za dodávku služieb, t. j. teplo a TÚV, vodné a stočné predstavuje čiastku **48,00 EUR/rok**, slovom: štyridsaťosem eur za rok, z čoho teplo a TÚV je v sume 2,00 EUR/mesiac, vodné a stočné je v sume 1,00 EUR/mesiac a zrážková voda je v sume 1,00 EUR/mesiac.
3. Výpočet ceny nájomného a zálohových platieb je uvedený v prílohe č. 1 (Výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájmu 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 nájmu nájomca súhlasí.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien na dodávku energií má prenajímateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
6. Zálohové platby za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov budú vyúčtované v návaznosti na faktúry dodávateľov, najneskoršie do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok V.

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a služieb formou mesačných splátok, čo predstavuje čiastku spolu **21,75 EUR**, slovom: dvadsaťjeden eur sedemdesiatpäť centov mesačne, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v kalendárnom mesiaci.

2. Podľa § 19 ods. 4 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Martin č. 99 o hospodárení s majetkom mesta Martin je nájomca povinný pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške 1 mesačného nájomného vrátane zálohovej platby za služby pre prípad neplatenia nájomného, a to na účet mesta Martin číslo SK44 0900 0000 0003 5257 5393 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., najneskôr k dátumu podpisu tejto nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi dátum úhrady kaucie. Kaucia bude po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov spojených s nájmom nájomcovi vrátená.

Článok VI.

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 nájomnej zmluvy a pri ich odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“). Protokoly budú prílohou tejto zmluvy.
3. Udržiavať nebytové priestory na svoje náklady, zabezpečiť stredné a generálne opravy (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

B. Nájomca je povinný:

1. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) a v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
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. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatej veci vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu podľa znaleckého posudku, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti a prenajaté priestory odovzdať vyčistené v užívania schopnom stave.
4. Umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly užívania.
5. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným VZN o odpadoch a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady MESTA MARTIN.
6. V prípade zmien vo svojich identifikačných údajoch, tieto skutočnosti písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.
8. Prehlásiť na svoj náklad elektromer a uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady za elektrickú energiu.

C) Nájomca nie je oprávnený:

1. Prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pod sankciou neplatnosti tohto úkonu.
2. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia zabezpečia úlohy ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
2. Nájomcovia sú povinní 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. Nájomcovia sú zodpovední za prípadne vzniknutú škodu, ktorá bude spôsobená nesplnením povinností uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku tejto nájomnej zmluvy.

Článok VIII.

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. 16/1990 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:
 - ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom v tejto zmluve,
 - ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo služieb spojených s užívaním nebytových priestorov,
 - ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.
 - nájomcu:
 - ak prenajímateľ poruší povinnosti podľa článku VI. A bod 3. tejto zmluvy.Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa má podľa tejto zmluvy doručovať písomnosť druhej zmluvnej strane, považuje sa táto písomnosť za doručení dňom jej doručenia na adresu sídla prenajímateľa alebo na adresu sídla nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa z akýchkoľvek dôvodov nepodari písomnosť doručiť na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, považuje sa písomnosť za doručení uplynutím lehoty troch dní od dňa jej vrátenia na adresu odosielateľa.

Článok IX.

Sankcie a zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. V prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatého nebytového priestoru 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 prenajatého nebytového priestoru do pôvodného stavu.

3. V prípade, ak nájomca prenechá prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie 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 nebytový priestor v stave, ktorý nezodpovedá stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia nebytového priestoru do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v článku VI. B tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každé porušenie.

Článok IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
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.

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

Prenajímateľ:
Mesto Martin

Nájomca:

Ján Danko
primátor mesta

Jozef Menich

Príloha č. 1

Výpočtový list

úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov k NZ č. 2022 010
(platný od 15.09.2022)

Mesačná úhrada nájomného a služieb:

- nájomné	17,75 EUR
- dodávka tepla a TÚV	2,00 EUR
- dodávka vody a stočné	1,00 EUR
<u>- odvod zrážkových vôd</u>	<u>1.00 EUR</u>
S p o l u :	21,75 EUR

V Martine dňa