

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 111/26010/2023

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „zmluva“)

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mestské hospodárstvo a správa lesov, m.r.o., Trenčín
Sídlo: ul. Soblahovská číslo 65, 912 50 Trenčín
Štatutárny orgán: Ing. Roman Jaroš, riaditeľ organizácie
IČO: 37 920 413
DIČ: 2021916083
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., Trenčín
BIC: CEKOSKBX
IBAN: SK40 7500 0000 0040 1657 2319
Register : Zriaďovacia listina

Nájomca: Bibiána Morongová Rybárová
Sídlo: Jána Zemana 2452/73, 911 01 Trenčín
Štatutárny orgán : Bibiána Morongová Rybárová
IČO : 44 423 021
DIČ : 1024608200
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., Trenčín
BIC: CEKOSKBX
IBAN: SK11 7500 0000 0040 0806 8948

Register : Okresný úrad Trenčín, číslo živnostenského registra:
350-27035

Článok 2 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte krytej plavárne na ul. Mládežnícka č. 4 v Trenčíne. Objekt je vo výlučnom vlastníctve Mesta Trenčín, so sídlom Mierové námestie č. 1/2, 911 64 Trenčín, IČO: 00312037 postavený na pozemku C-KN parc. č. 1627/271 zastavané plochy a nádvoria o výmere 927 m², zapísaný na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1, k. ú. Trenčín, evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trenčín, Katastrálny odbor
2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor s plochou 19,97 m² na prvom nadzemnom podlaží nachádzajúci sa na Krytej plavárni (ďalej len „predmet nájmu“) na užívanie výlučne za účelom, uvedenom v článku 3 tejto zmluvy.

Článok 3 Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v článku 2 bod 2 tejto zmluvy na dočasné užívanie nájomcovi za účelom prevádzkovania masérskych služieb.

Článok 4 Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na dĺžke nájmu predmetu nájmu na dobu neurčitú odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená.

Článok 5 Cena za nájom a energie

1/Zmluvné strany sa dohodli, že cena za užívanie predmetu nájmu predstavuje sumu **40,00 €/m2 ročne** v zmysle schváleného uznesenia MsZ v Trenčíne.

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že okrem nájomného je nájomca povinný platiť zálohy za spotrebu energií a služieb vo výške **510,00 € ročne**.

	Nájomné	ÚK+TÚV	El. energia	Vodné a stočné	Služby
ročne	798,80	300,00	90,00	80,00	40,00
¼ ročne	199,70	75,00	22,50	20,00	10,00

Konečné vyúčtovanie skutočnej spotreby energií bude vykonané po skončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, vystavením vyúčtovacej faktúry prenajímateľom. Podľa výsledku konečného vyúčtovania zálohových platieb v prípade preplatku, je tento prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bezhotovostne na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy v lehote splatnosti uvedenej vo vyúčtovacej faktúre a v prípade nedoplatku, je tento nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti uvedenej vo vyúčtovacej faktúre.

3/ Nájomné a zálohu za energie a služby sa nájomca zaväzuje platiť štvrťročne vo výške **327,20 €** prevodným príkazom do lehoty splatnosti uvedenej na faktúre, vystavenej prenajímateľom.

4/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi doručovať vystavenú faktúru e-mailom na adresu nájomcu: morongovabibiana@gmail.com Nájomca zároveň prehlasuje, že má neobmedzený a výlučný prístup k uvedenej mailovej adrese.

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra sa považuje za doručенú dňom jej odoslania na e-mailovú adresu nájomcu.

6/ V prípade ak nájomca neobdrží faktúru v obvyklom čase, je povinný oznámiť túto skutočnosť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi.

7/ Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu e-mailovej adresy alebo písomne požiadať prenajímateľa o doručovanie faktúr podľa čl.8 zmluvy.

8/ Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie údajov faktúry alebo nedoručenie faktúry, ktoré boli spôsobené poruchou na telekomunikačnej trase pri použití internetu.

9/ Ak nájomný vzťah bude trvať po dobu kratšiu ako štvrťrok, za túto dobu užívania predmetu nájmu prislúcha prenajímateľovi alikvotná časť nájomného, ktorá sa vypočíta tak, že nájomné sa vydolí počtom dní štvrťroka a táto čiastka sa vynásobí počtom dní trvania nájmu. Predchádzajúca veta sa primerane použije pri výpočte úhrady za teplo a služby. Spotreba el. energie, vodné a stočné budú vyúčtované podľa skutočnej spotreby.

10/ Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, alebo úhrady za energie, bude prenajímateľ účtovať úrok z omeškania podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Úrok z omeškania bude nájomcovi účtovaný faktúrou prenajímateľa a bude splatný v lehote splatnosti uvedenej na tejto faktúre.

11/ V prípade zmeny všeobecne záväzného predpisu o oceňovaní nehnuteľností, alebo určení inej výšky nájomného prostredníctvom Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trenčín, nájomca sa zaväzuje uzatvoriť dodatok k nájomnej zmluve, prípadne novú nájomnú zmluvu. V opačnom prípade si prenajímateľ vyhradzuje právo od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.

2/ Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osoby.

3/ Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť plnenie všetkých povinností, vyplývajúcich o prevádzkovaní vyhradených technických zariadení zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ďalších príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov, vynaložených pri plnení tejto povinnosti v súvislosti s vyhradenými technickými zariadeniami, nachádzajúcimi sa v predmete nájmu.

4/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho obchodného mena, právnej formy, sídla alebo miesta podnikania a predmetu činnosti.

5/ Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.

6/ Bežnú údržbu, opravy a upratovanie súvisiace s užívaním predmetu nájmu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Za bežnú údržbu a opravy sa pre účely tejto zmluvy považuje údržba alebo opravy, ktorých hodnota nepresiahne jednotlivo 3 000,- € vrátane DPH a tiež vymaľovanie predmetu nájmu.

7/ Nájomca je oprávnený realizovať v predmete nájmu zmeny, zásahy (priečky, dvere, zabratie priestorov dvora a pod.) ako aj rekonštrukcie a údržbu väčšieho rozsahu (ďalej len „úpravy“) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a po predložení príslušnej dokumentácie a finančného rozpočtu. Pred uskutočnením úprav sa zmluvné strany písomne dohodnú, akým spôsobom a v akej maximálnej výške bude vysporiadaná finančná hodnota týchto úprav.

8/ Nájomca je povinný na vlastné náklady plniť v predmete nájmu povinnosti vyplývajúce z predpisov:

- zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov,
- zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
- vyhláška Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení,
- zák. č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.

9/ Nájomca je povinný umožniť v jeho prítomnosti vstup povereným pracovníkom Prenajímateľa na kontrolu predmetu nájmu a kontrolu účelu nájmu a poskytnúť všetku súčinnosť potrebnú pre riadne a včasné vykonanie kontroly. Prenajímateľ je povinný ohlásiť Nájomcovi plánovanú kontrolu v predmete nájmu najmenej 24 hod. pred jej uskutočnením. Neumožnenie kontroly alebo neposkytnutie súčinnosti potrebnej pre vykonanie kontroly sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom na odstúpenie od zmluvy.

10/ Prenajímateľ je povinný zabezpečiť odborné prehliadky – revízie na spoločných častiach a zariadeniach (bleskozvody, plyn, elektrina, tlak, tepelno-technické zariadenie...), okrem zariadení, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. V predmete nájmu je povinný zabezpečovať si všetky odborné prehliadky – revízie na vlastné náklady Nájomca.

10/ Nájomca je povinný likvidovať odpad, ktorý vyprodukuje na vlastné náklady v súlade s platnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Trenčín.

11/ Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za prípadné škody spôsobené v dôsledku neodborného užívania predmetu nájmu, poškodzovania alebo v dôsledku nedodržania požiaro- bezpečnostných predpisov. Vznik požiaru, havárie, poruchy alebo inej udalosti v predmete nájmu je nájomca povinný neodkladne oznámiť prenajímateľovi a v zmysle príslušných všeobecne platných predpisov vykonať ohlasovaciu povinnosť.

12/ Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach do predmetu nájmu a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poisťné zmluvy.

13/ Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

14/ V prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať predmet nájmu na vlastné náklady a to najneskôr do 5 dní odo dňa skončenia nájmu ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi uprataný, vyčistený a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu užívania a primeranému opotrebovaniu.

Článok 7

Skončenie nájmu

1/ Nájom nebytových priestorov zaniká:

- a. výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu,
- b. písomnou dohodou zmluvných strán,
- c. odstúpením od zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak:

- a. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom podľa čl. 3 tejto zmluvy,
- b. nájomca je v omeškaní so zaplatením nájomného a služieb po dobu viac ako 30 dní po splatnosti,
- c. nájomca užívaním predmetu nájmu môže spôsobiť škodu na majetku alebo zdraví a napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa tento nedostatok neodstráni v lehote poskytnutej prenajímateľom, ktorá nesmie byť kratšia než 7 dní,
- d. nedôjde k uzatvoreniu dodatku alebo nájomnej zmluvy podľa čl. 5 ods. 11 tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na účel užívania podľa čl. 3 tejto zmluvy.

Odstúpenie musí byť písomné a jeho účinky nastávajú okamihom doručenia druhej zmluvnej strane.

2/ Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 8

Doručovanie

1/Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštovým úradom na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte alebo v ktorý je na zásielke preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

2/Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností.

3/V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1/ Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bude zverejnená v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

2/ Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnou dohodou, formou dodatku k zmluve, ktorý musí byť podpísaný obidvoma zmluvnými stranami a označený príslušným poradovým číslom.

3/ Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch právne rovnocenných exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca 2 vyhotovenia.

4/ Právne vzťahy týkajúce sa tejto zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

5/ Táto nájomná zmluva bola uzatvorená v zmysle § 9a ods. 9 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Trenčíne konaného dňa 21.2.2023 č. 151

6/ Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom tejto zmluvy, že je uzatvorená určite, vážne a zrozumiteľne, že nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Trenčíne, dňa 23.2.2023

OV,