

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 7/2023

je uzatvorená v súlade s § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s § 546 až 550 ako i s § 663 až § 684 a § 720 zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. ,
(v skratke SMMP, s.r.o.)**
Sídlo: T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
Štatutárny orgán: JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti
IČO : 36 349 429
DIČ : 2022092490
IČ DPH : SK2022092490
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Č. účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751
Kontaktná osoba : JUDr. Ján Martiček
Telefonický kontakt : 046/5111911
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu
v Trenčíne, odd. Sro, vložka č. 16228/R
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Ladder, s. r. o.,**
Sídlo: Max Brose 1764/7, 971 01 Prievidza
Zastúpený: Ing. Vladimír Majtan – konateľ a
Miroslava Majtanová – konateľka
IČO: 31 639 003
DIČ: 2021128692
IČ DPH: SK2021128692
Bankové spojenie: ČSOB Prievidza
Č. účtu vo formáte IBAN: SK1975000000004023086247
Konanie v mene
spoločnosti: Za spoločnosť koná každý z konateľov samostatne.
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sa,
vložka číslo: 3190/R
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy so súp. č. 1764, ktorá sa nachádza na ul. Max Brose 7 v Prievidzi, zapísanej na liste vlastníctva č. 12009 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako vrátnica – orient. č. 7 (ďalej len „budova“). Budova je postavená mimo zastavaného územia obce na pozemku s parcelným ČKN č. 8114/115 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza.
2. Prenajíateľ poskytuje nájomcovi do nájmu nebytové priestory:
 - kanceláriu č. 1.04 o výmere 8,37 m², nachádzajúcu sa v I.NP (na prízemí) budovy;

- kanceláriu č. 2.10 o výmere 27,19 m², nachádzajúcu sa v II.NP (na prvom poschodí) budovy;

- sociálne zariadenie (WC, kuchynka) na II. NP o výmere 2,24 m².

Nebytové priestory(ďalej len ako „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“) dosahujú v úhrne výmeru **37,80 m²**.

Článok II. Účel zmluvy

Nájomca bude prenajatý nebytový priestor užívať ako kancelárie na administratívne účely.

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú – odo dňa 01.06.2023**.

Článok IV. Nájomné a náklady za služby

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán, v zmysle zákona o cenách č.18/1996 Z. z., ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č.87/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov. **Ročné nájomné** za nájom nebytových priestorov o celkovej výmere **37,80 m²** predstavuje sumu **2 476,68 €** (slovom: dvetisíc štyristosedemdesiatšesť EUR a šesťdesiatosem centov) **bez DPH, t. j. 2 972,02 €** (slovom: dvetisícdeväťstosedemdesiatdva EUR a dva centy) **s DPH**.

2. V súlade s § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, v znení neskorších predpisov sa na základe vzájomnej dohody nájomca zaväzuje platiť na účet prenajímateľa nájomné vo výške **247,67 € s DPH na mesiac**.

3. Spolu s nájomom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hrať i zálohové platby za služby, ktoré s nájomom súvisia - elektrická energia, vodné a stočné, odvod zrážkovej vody a plyn na ústredné kúrenie (ďalej len „služby“), ktorých **mesačná zálohová výška** ku dňu podpisu tejto zmluvy stanovil prenajímateľ na **105,00 €** (slovom: jednostopäť EUR) **s DPH**. Ostatné služby prenajímateľ nájomcovi poskytovať nebude.

Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu

Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi spolu s predmetom nájmu aj služby súvisiace s jeho užívaním, ktorými rozumieme dodávku vodného a stočného studenej vody, elektrickej energie a plynu na výrobu tepla.

Vodné a stočné studenej vody:

Náklady za spotrebu vodného a stočného studenej vody za zúčtovacie obdobie budú prerozdelené na základe spotreby fakturovanej dodávateľom, ktorým je Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s., nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste celého objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, a to pomerne v závislosti od celkového počtu osôb v objekte v ktorom sa nachádza predmet nájmu a počtu osôb užívajúcich predmet nájmu.

Elektrická energia

Náklady na spotrebu elektrickej energie za zúčtovacie obdobie **spoločných priestorov** budú prerozdelené z fakturácie od dodávateľa na základe spotreby nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste celého objektu, a to pomerom v závislosti od m² podlahovej plochy predmetu nájmu voči celkovej podlahovej ploche všetkých spoločných priestorov objektu. Náklady na elektrickú energiu, v prenajatých kancelárskych priestoroch, budú zúčtované z fakturácie od dodávateľa

na základe spotreby nameranej podružným meračom, merajúcim spotrebu elektrickej energie v prenajatých kancelárskych priestoroch predmetu nájmu.

Tepelná energia – zemný plyn

Náklady za spotrebu zemného plynu na vykurovanie pre celý objekt, za zúčtovacie obdobie budú prerozdelené z faktúry dodávateľa plynu, pomerne v zmysle vyhl. č. 503/2022 Z. z. v aktuálnom znení.

4. Nájomné a zálohové platby za poskytnuté služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať v súlade so splátkovými kalendármi, ktoré tvoria Prílohu č. 1 (Nájomné) a Prílohu č. 2 (Služby) tejto nájomnej zmluvy.

5. Nájomca bude nájomné i zálohové platby za služby uhrádzať s DPH v zákonom stanovenej výške na základe splátkových kalendárov, vypracovaných prenajímateľom na príslušný kalendárny rok. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca takto vypracované splátkové kalendáre bude akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenajímateľ považovať za potvrdené.

6. Upratovanie prenajatých priestorov, odvoz smetí ako aj služby, ktoré nie sú predmetom tejto zmluvy, si zabezpečí nájomca sám a na vlastné náklady.

7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady za odobraté energie z odberného miesta. Cena energií od dodávateľov je stanovená pre príslušný rok (obdobie) v súlade s rozhodnutiami Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade rozhodnutia príslušného orgánu o zmene ceny, bude prenajímateľ nájomcovi účtovať zálohové platby za energie a ďalšie služby, ktoré s nájmom súvisia na základe splátkového kalendára, ktorý prenajímateľ nájomcovi na príslušný rok, alebo jeho časť, doručí. Prenajímateľ je povinný v prípade zmeny ceny energií, preukázať na požiadanie nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo príslušného dodávateľa energií.

8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť výšku nájomného každý rok o mieru inflácie, v súlade s nárastom inflačného koeficientu stanovenej Štatistickým úradom k 1.1. príslušného kalendárneho roka. V prípade, ak dôjde zo strany prenajímateľa k rozhodnutiu o zmene výšky nájomného, nájomca je povinný platiť nájomné vo výške stanovenej prenajímateľom v splátkovom kalendári, ktorý bude nájomcovi v priebehu roka doručený. V prípade, že prenajímateľ nezvýši nájomné o príslušný inflačný koeficient na ďalšie obdobie stanovený Štatistickým úradom na príslušný rok, má prenajímateľ taktiež právo zvýšiť nájomné o ním stanovený koeficient, ktorý bude nižší ako je koeficient Štatistického úradu. Rozdiely medzi koeficientami stanovenými Štatistickým úradom a koeficientami stanovenými prenajímateľom má prenajímateľ právo uplatniť si v neskoršom období počas platnosti nájomnej zmluvy i súhrnom. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné aj úhrnom inflačných koeficientov v neskoršom období, za všetky obdobia, za ktoré inflačný koeficient neuplatnil. Pri deflácii sa výška nájmu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.

Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca zaplatil na účet prenajímateľa kauciu vo výške **512,56 €**, pri uzatvorení nájomnej zmluvy č. 8/2021 na vyrovnanie prípadných nedoplatkov a škôd, ktoré by mohli vzniknúť v čase trvania nájmu. Nakoľko platnosť nájomnej zmluvy č. 8/2021 zaniká nadobudnutím účinnosti nájomnej zmluvy č. 7/2023, pôvodnému nájomcovi sa nevracia, ale na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, táto kaucia ostá-

va na účte prenajímateľa i naďalej a vzťahuje sa na túto zmluvu. Kaucia bude nájomcovi vrátená do 31. mája nasledujúceho roka (po prevzatí vyúčtovania nákladov za služby od dodávateľov poskytujúcich služby), v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu a odovzdaniu predmetu nájmu späť prenajímateľovi. V prípade vzniku škôd, nedoplatkov na nájomnom alebo na nákladoch za poskytované služby (ktoré boli vyčíslené do ukončenia doby nájmu dodávateľmi poskytujúcimi služby), alebo z dôvodu neuhradenia faktúry/faktúr, bude táto suma o príslušné výšky krátená.

2. Nájomné za prenajaté nebytové priestory bude uvedené v splátkovom kalendári - nájom, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.

3. Mesačné platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú uvedené v splátkovom kalendári – služby, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.

4. Mesačné nájomné a zálohové platby za poskytnuté služby uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.

5. Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a následne na to vypracuje aj nový splátkový kalendár – za služby na nasledujúce zúčtovacie obdobie a to v závislosti od spotrieb energií za predchádzajúce zúčtovacie obdobie a ceny energií od jednotlivých dodávateľov energií na nasledujúce zúčtovacie obdobie.

6. Nájomca uhradí nájomné a náklady za služby bezhotovostnými prevodmi na účet uvedený v splátkových kalendároch. V prípade úhrady nájmu a nákladov za služby do pokladne prenajímateľa nájomca berie na vedomie, že mu bude účtovaný poplatok za úhradu v hotovosti vo výške 2,00 €.

Článok VI. Sankcie

1. V prípade omeškania s úhradou mesačných platieb za nájom v dohodnutom termíne má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

2. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody vypočítanej v zmysle platnej legislatívy.

3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade neuhradenia nájomného bude nájomcovi zaslaná výzva na zaplatenie dlžnej sumy formou upomienok, pokusu o zmier. Za každú zaslanú upomienku a pokus o zmier, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok vo výške podľa platného cenníka poplatkov prenajímateľa.

Článok VII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:

a) Zabezpečiť ochranu majetku, ktorý prenajímateľ prenechal nájomcovi do nájmu.

b) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytových priestorov, ako napr. deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu v predmete nájmu.

c) Označiť prevádzku na vlastné náklady po odsúhlasení prenajímateľom.

d) V prípade vzniku škody spôsobenej nájomcom alebo osobami, ktoré mu budú pomáhať v jeho činnosti, je nájomca povinný odstrániť škodu bezodkladne, najneskôr do 10 dní od vyzvania prenajímateľom na jeho vlastné náklady. Ak nájomca v stanovenej lehote škodu neodstráni, je prenajímateľ oprávnený danú škodu odstrániť na náklady nájomcu. Nájomca je následne povinný náklady za odstránenie škody prenajímateľom, v zmysle faktúry vystavenej prenajímateľom, uhradiť v lehote splatnosti.

- e) Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady pri dodávke tepla, resp. plynu na vykurovanie, vody, elektrickej energie, umožniť poskytovateľovi služieb výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- f) Poistiť svoj majetok, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
- g) Predmet nájmu sa nachádza v budove so zabezpečovacím zariadením. Na základe uvedenej skutočnosti v prípade, ak nájomca odchádza z budovy je povinný skontrolovať, či odchádza z budovy posledný. Ak áno, je povinný zakódovať budovu, s použitím jedinečného kódu, ktorý bude nájomcovi pri prevzatí predmetu nájmu odovzdaný, tak aby nedošlo k prípadným možným škodám na majetku prenajímateľa, nájomcu, prípadne tretích osôb. V prípade, že tak nájomca neurobí, zodpovedá za škodu, ktorá vznikla z dôvodu nezakódovania budovy nájomcom. V prípade, ak nájomca nesprávnym odkódovaním, alebo iným spôsobom, spôsobí poplach, potom prípadné náklady za výjazd má prenajímateľ právo nájomcovi refakturovať.
- h) Umožniť prenajímateľovi po dohode termínu vstup do prenajatých nebytových priestorov za účasti nájomcu, za účelom vykonania kontroly plnenia povinností nájomcu.
- i) Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov kedykoľvek po dohode s nájomcom za prítomnosti nájomcu pri vykonávaní rekonštrukcií alebo stavebných úprav predmetu nájmu.
- j) Zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odvoz a likvidáciu komunálneho dopadu na vlastné náklady.
- k) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatých priestorov (napr. vymaľovanie nebytových priestorov a pod.) a zabezpečovať vykonávanie odborných prehliadok všetkého druhu v prenajatých priestoroch, a to všetko na vlastné náklady.
- l) Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
- m) Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
- n) Umožniť dodávateľovi energií a prenajímateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch, ktoré užíva.
- o) Starat' sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytových priestoroch ktoré užíva.
- p) Vopred písomne oznámiť prenajímateľovi, v nadväznosti od oznámenia od dodávateľov, že budú vykonané opravy, údržbárske a revízne práce, ktoré nevykonáva nájomca, pokiaľ sa nejedná o havarijný stav.
- q) Upozorniť prenajímateľa telefonicky alebo iným spôsobom na prevádzkovú nehodu, ktorá ohrozuje bezpečnosť života alebo majetku a znamená prerušenie dodávky vodného. Ak prenajímateľ nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.
- r) Bezodkladne, najneskôr do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi, že sa voči nemu začalo konkurzné konanie.
- s) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdne nebytové priestory, v bezchybnom stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, v prípade neodovzdania nebytových priestorov alebo ich ďalšieho užívania, si je nájomca vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 ods. 2 Trestného zákona.
2. Táto nájomná zmluva neprechádza na právneho nástupcu nájomcu. Užívať prenajaté nebytové priestory môže len nájomca.

3. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom je, alebo by bol nájomca a to v akejkoľvek forme.
4. Nájomca je oprávnený:
 - a) dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať priestory až po ich odovzdaní a to výlučne na účel podľa čl. II. tejto zmluvy.
5. Stavebné a iné úpravy v nebytových priestoroch (priestore) môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasené stavebné úpravy vykoná nájomca na vlastné náklady bez nároku na úhradu počas trvania nájomného vzťahu.
6. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaňoval nájomcov hnutel'ný majetok z nájomcom prenajatých nebytových priestorov v prípade, ak pri skončení nájomného vzťahu nájomca nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu podľa podmienok tejto nájomnej zmluvy. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajímateľom nesplní svoje povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy.
7. Nájomca sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a od prenajímateľa ich preberá na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu v stave, v akom sa nachádzajú pri preberaní nebytových priestorov od prenajímateľa.

Článok VIII. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje, na základe vlastného zmluvného vzťahu.
 - b) Nakoľko nájomca pri odchode z budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, bude kódovať budovu, je prenajímateľ povinný poskytnúť mu kódy na to určené.
 - c) V prípade zmeny ceny energií a nákladov za služby, na požiadanie nájomcu predložiť nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo rozhodnutie predložené prenajímateľovi dodávateľom poskytujúcim služby.
 - d) V súlade s ustanoveniami tejto zmluvy zabezpečovať dodávku služby pre nájomcu.
 - e) Na základe žiadosti nájomcu, zabezpečiť umožnenie kontroly stavu meracích zariadení.
 - f) Vopred písomne oznámiť nájomcovi, v nadväznosti od oznámenia od dodávateľov, že budú vykonané opravy, údržbárske a revízne práce, ktoré nevykonáva nájomca, pokiaľ sa nejedná o havarijný stav.
 - g) Upozorniť nájomcu telefonicky alebo iným spôsobom na prevádzkovú nehodu, ktorá ohrozuje bezpečnosť života alebo majetku a znamená prerušenie dodávky vodného. Ak nájomca nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.
2. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku služieb:
 - a) Pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv a revízií dodávateľom.
 - b) Pri údržbárskych a revíznych prácach na dobu nevyhnutne potrebnú.
 - c) Pri odstraňovaní prevádzkových porúch.
 - d) Pri udalostiach živeľnej pohromy.
 - e) V stave núdze podľa § 27 a § 28 zákona o tepelnej energetike a v prípade, alebo ak príslušný vodohospodársky orgán obmedzí alebo inak upraví hospodárenie s pitnou vodou, resp. úžitkovou vodou by mala byť v rozpore s touto úpravou;

f) Ak je nájomca v omeškaní s ich úhradou. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platbou za služby alebo nedoplatku za služby prenajímateľ mu môže určiť primeranú lehotu na ich úhradu. Táto lehota nemôže byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia výzvy.

3. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po predchádzajúcom upovedomení nájomcu. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.

4. Prenajímateľ nezodpovedá:

- nájomcovi za prípadnú škodu na veciach vnesených do prenajatého nebytového priestoru nájomcom.
- za škody spôsobené tretími osobami na inžinierskych sieťach, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.
- za škodu, ktorá vznikla z dôvodu nezakódovania budovy nájomcom.
- za náklady, ktoré by mohli vzniknúť z dôvodu poplachu za výjazd k budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza pre nezabezpečenie budovy nájomcom.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:

a) dohodou zmluvných strán,

b) výpoveďou - v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov,

c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu.

d) zánikom nájomcu.

2. Pri zániku nájomnej zmluvy výpoveďou, platnosť nájomnej zmluvy zanikne na základe dohody zmluvných strán uplynutím 3 – mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad hrubého porušenia povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od tejto zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájomcovi, kedy dochádza aj ku zrušeniu zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na náhradu škody.

4. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:

- ak nájomca opakovane a napriek písomnej výzve prenajímateľa neplatí nájomné riadne a včas,
- ak nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám,
- ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením alebo účelom v zmysle čl. II. tejto zmluvy
- ak nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa, alebo v rozpore so súhlasom prenajímateľa, stavebné alebo iné technické zásahy do predmetu nájmu,
- ak nájomca bude predmet nájmu užívať tak, že prenajímateľovi bude hroziť, alebo vznikne, škoda na predmete nájmu alebo ak nájomca bude prenajímateľovi brániť v tom, aby kontroloval, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade so zákonom a touto zmluvou.

5. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý bude obsahovať údaje o stave nebytových priestorov, ako i údaje o prípadných škodách spôsobených nájomcom. Pokiaľ nájomca túto

svoju povinnosť nesplní a neodovzdá prenajímateľovi vypratane nebytové priestory, prípadne nevyprace svoje veci z prenajatých nebytových priestorov v lehote, ktorú je oprávnený prenajímateľ stanoviť nájomcovi dodatočne, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu veci nájomcu vypratať a zlikvidovať, s čím nájomca pri uzatváraní tejto zmluvy výslovne súhlasí.

6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený uplatniť zabezpečovací prostriedok - ručenie alebo vypratanie vecí nájomcu. Pri vyprataní vecí nájomcu z nebytových priestorov je prenajímateľ oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržať hnutelnú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu nebytového priestoru. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.

Článok X. Majetkové vysporiadanie po ukončení nájmu

1. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytový priestor v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, bez nároku na úhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených na opravy a údržbu predmetu nájmu.

Článok XI. Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca označí prevádzku na vlastné náklady.
2. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaľoval veci nájomcu z nebytového priestoru v prípade, ak nájomca neplní povinnosti, vyplývajúce z nájmovej zmluvy, najmä čo sa týka úhrad nájmu a služieb s ním spojených. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajímateľom nesplní svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmovej zmluvy.

Článok XII. Doručovanie

1. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je adresa prenajatého nebytového priestoru, prípadne sídlo nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Ak počas doby nájmu nájomca zmení svoje sídlo, bude mu písomná zásielka doručená na adresu, ktorú nájomca písomne, resp. e – mailom oznámi prenajímateľovi. Ak doručenie písomnosti nájomcovi nie je možné, prípadne nájomca odmietne písomnosť prevziať, bude písomnosť po dobu 5 dní uložená v sídle prenajímateľa. Informácia o uložení písomnosti bude zverejnená na nástenke v sídle prenajímateľa. Deň nasledujúci po uplynutí 5 dní sa považuje za deň doručenia písomnosti, s čím nájomca súhlasí.
2. Ak nebol nájomca v prípade, ak sa mu zasiela výpoveď z nájmu zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na Meste Prievidza a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nájomca zásielku do piatich dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení zásielky nedozvedel. S uvedenou skutočnosťou nájomca výslovne súhlasí. Zásielka sa považuje za doručenú aj pre prípad, že zmluvná strana odmietne prevziať zásielku pri doručení, a to okamihom odmietnutia prevzatia zásielky.

3. Ak výpoveď z nájmu predkladá nájomca prenajímateľovi, jej písomné vyhotovenie je potrebné zaslať alebo doručiť do sídla prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

Článok XIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zástupcami oboch zmluvných strán s účinnosťou dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv prenajímateľom.
2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán formou číslovaných dodatkov k zmluve .
3. Nadobudnutím účinnosti tejto nájomnej zmluvy zaniká platnosť nájomnej zmluvy č. 8/2021, ktorú dňa 24.08.2021 uzatvorili prenajímateľ a nájomca.
4. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako i ďalšie právne predpisy platné na území SR.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto nájomnú zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.
6. Nájomná zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ, 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

Prílohy: 2

Príloha č. 1: Splátkový kalendár – Nájomné

Príloha č. 2: Splátková kalendár – Služby

V Prievidzi dňa

.....
Za prenajímateľa:
JUDr. Ján Martiček
konateľ SMMP, s. r. o.

.....
Za nájomcu:
Ing. Vladimír Majtan
konateľ Ladder, s. r. o.,