

číslo: 2023 011

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších prepisov
medzi:

Prenajímateľom: MESTO MARTIN
so sídlom: Námestie S. H. Vajanského č. 1, 036 49 Martin
zastúpené: Jánom Dankom, primátorom mesta
IČO: 00 316 792
bankové spojenie: ČSOB, a. s. pobočka Martin
číslo účtu: 4002492342/7500, KS 0308
IBAN SK26 7500 0000 0040 0249 2342
BIC kód banky CEKOSKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: MV - STAV, s.r.o.
so sídlom: Kollárova 90, 036 01 Martin
zastúpené: Vladimír Čarný, konateľ
IČO: 36 002 241
zapísaná: Okresný súd Žilina, oddiel: Sro, vložka 3348/L
(ďalej len „nájomca“)

Článok 1.

Úvodné ustanovenia

1. V zmysle zápisu z vyhodnotenia ponukového konania formou priameho nájmu č. PP/2/2023 majetku vo vlastníctve mesta Martin zo dňa 17.07.2023, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je registrovaný v registri partnerov verejného sektora, číslo vložky 29075, dátum zápisu 07.12.2019.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľnosti pre okres Martin v katastrálnom území Martin na LV č. 3734, ako stavba - iná budova, súp. č. 4098, postavená na pozemku registra C KN parc. č. 3081/13 na Ul. Kollárova č. 90 (viď priložená snímka z katastrálnej mapy, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy).
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytový priestor, nachádzajúci sa v nehnuteľnosti opísanej v článku II. ods. 1 tejto zmluvy, a to:
- miestnosť č. 221 o výmere 13,94 m²,
s nebytovým priestorom je spojené právo užívať spoločné priestory stavby.

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory len na stanovený účel, t.j. kancelársky priestor.

Článok IV.

Doba nájmu

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

Článok V.

Nájomné a cena služieb

1. Nájomné za užívanie nebytového priestoru je určené na základe ponuky nájomcu, v zmysle zápisnice z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Martin č. PP/2/2023 zo dňa 17.07.2023 a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Martin o hospodárení s majetkom mesta č. 99 v sume 24,00 EUR/m²/rok zvýšenej o 10 % z dôvodu, že s nebytovým priestorom je spojené právo užívať spoločné priestory stavby pre miestnosť č. 221 o výmere 13,94 m², čo predstavuje celkovú sumu 368,02 EUR/rok, slovom: tristošesťdesiatosem eur a dva centy za rok.
2. Cena zálohových platieb za dodávku služieb, t.j. teplo, vodné a stočné a elektrickú energiu predstavuje čiastku 948,00 EUR/rok, slovom: deväťstoštyridsaťosem eur za rok z čoho teplo je v sume 55,00 EUR/mesiac, slovom päťdesiatpäť eur, vodné a stočné je v sume 1,00 EUR/mesiac, slovom jedno euro, elektrická energia je v sume 23,00 EUR/mesiac, slovom dvadsaťtri eur.
3. Výpočet nájomného a ceny za služby sú uvedené 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 prenájomcu. S takto zvýšenou cenou nájmu nájomca súhlasí.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien na dodávku energií má prenájomcu právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním priestorov na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenájomcu oznámi nájomcovi písomne.
7. Zálohové platby za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov budú vyúčtované v návaznosti na faktúry dodávateľov, najneskoršie do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok VI

Splatnosť nájomného a ceny za služby a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a ceny za služby formou mesačných splátok, čo predstavuje čiastku 109,67 EUR, slovom jednostodeväť eur a šesťdesiatšesť centov mesačne z Čoho nájomné je v sume 30,67 EUR/mesiac, slovom tridsať eur a šesťdesiatšesť centov a cena za služby je v sume 79,00 EUR/mesiac, slovom sedemdesiatdeväť eur, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v kalendárnom mesiaci.
2. Nájomca je pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške mesačného nájomného vrátane zálohovej platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru pre prípad neplatenia nájomného a ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru zo strany nájomcu v súlade s § 19 ods. 4 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Martin o hospodárení s majetkom č. 99, a to na účet mesta Martin IBAN SK440900000000352575393 vedený Slovenskej sporiteľni, a.s. Kaucia bude po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov spojených s nájmom na základe písomnej žiadosti nájomcovi vrátená.

Článok VII

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 nájomnej zmluvy.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je po vinný:

1. Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave prenajatého nebytového priestoru v čase jeho odovzdania pri uzatvorení zmluvy a pri ich odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady, 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 predmetu nájmu (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 na základe dohody oboch zmluvných strán, ak nedôjde k dohode o výške škody, táto bude určená podľa znaleckého posudku.
4. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 kalendárnych dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti v prenajatom nebytovom priestore.
5. Umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatého nebytového priestoru za účelom kontroly jeho užívania.
6. Zabezpečiť na vlastné náklady zbernú nádobu, 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, v prípade, ak mu z príslušných ustanovení táto povinnosť vyplýva. Nájomca je povinný nakladať s komunálnym odpadom podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
7. 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.
8. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom (vlastné vybavenie) na svoje náklady, pokiaľ to uzná za vhodné.
9. V prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

C) Nájomca nie je oprávnený:

1. Prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

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:
 - ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
 - ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru,
 - ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomcu:
 - ak prenajímateľ poruší povinnosti podľa článku VIII. A bod 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 nebytového priestoru, 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 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 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 nebytový priestor v stave, ktorý nezodpovedá stavu, v akom ho 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 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 VIII. B ods. 1 až 7 tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každé 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.***Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 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 dostane nájomca a tri prenajímateľ.
3. 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.
4. 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 doručenú. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak adresát takúto písomnosť odmietol bezdôvodne prevziať, je doručená dňom, keď sa jej prevzatie odmietlo.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
6. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
7. 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 v centrálnom registri zmlúv.
8. V súlade s § 5a ods. 13 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa osobné údaje účastníka zmluvy odlišného od povinnej osoby zverejňujú v rozsahu titul, meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu.
9. 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:

Nájomca:

Ján Danko
primátor mesta Martin

Vladimír Čarný
konateľ

Príloha

Výpočtový list

Snímka z mapy

Príloha č. 1

Výpočtový list
úhrady za užívanie nebytového priestoru
NZ č. 2023 011
(platný od)

A) Nájomné:

<i>P.č. Spôsob využitia</i>	<i>Prenajatá plocha m²</i>	<i>Cena za m²/ročne</i>	<i>Zvýšená cena o 10%</i>
Miestnosť č. 221	13,94	24,00	26,40

Ročná úhrada za užívanie nebytového priestoru € 368,02

Mesačná úhrada za užívanie nebytového priestoru: € 30,67

B) Služby:

Ročná úhrada za služby: € 948

Mesačná úhrada za služby:

a) na teplo a TÚV /záloha/	€ 55
b) na vodné a stočné /záloha/	€ 1
c) na elektrickú energiu /záloha/	€ 23

Mesačná úhrada za služby celkom € 79

Mesačná úhrada za nájom a služby spojené
s užívaním nebytového priestoru € 109,67

