

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
zastúpené: Ján Danko, primátor mesta
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
BIC kód banky CEKOSKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomcom: Silvia Šugrová
miesto podnikania: 949 11 Nitra Jurkovičova 393/10
IČO: 54 039 169
IBAN: SK76 1100 0000 0029 3660 8370
(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. V súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Martin č. 188/23 zo dňa 03.10.2023, ktorým bol schválený dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Martin č. 99 o hospodárení s majetkom mesta v platnom znení titulom nájmu nehnuteľného majetku, sa prenajímateľ a nájomca dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.
2. 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.
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 vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností pre okres Martin, v katastrálnom území Martin na LV č. 3734, a to stavby DOM súp. č. 662, na Ul. divadelná 17 v Martine, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 716, zastavaná plocha a nádvorie (viď priložená snímka z katastrálnej mapy).

2. Prenajíateľ dáva do užívania nájomcovi nebytový priestor o celkovej výmere 40,80 m² nachádzajúci na prízemí nehnuteľnosti opísanej v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy, a to v členení:

- miestnosť č. 9 o výmere 7,80 m²
- miestnosť č. 10 o výmere 26,00 m²
- príslušenstvo (chodba a kúpeľňa) o výmere 7 m².

S právom užívať nebytové priestory je spojené právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia stavby (chodba a sociálne zariadenie), v ktorej sa predmet nájmu nachádza (ďalej len „predmet nájmu“).

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajatý nebytový priestor za účelom prevádzkovania kozmetického salónu.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa **01.11.2023**.

Článok V. Cena nájmu 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 majetku vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájomu č. 1//PP/2023 zo dňa 10.02.2023 pre nebytový priestor o výmere 33,80 m² v sume 59,00 EUR/m²/rok zvýšenej o 10 % z dôvodu, že s nebytovým priestorom je spojené právo užívať spoločné priestory stavby a pre príslušenstvo o výmere 7 m² v sume 5,00 EUR/m²/rok, čo predstavuje celkovú sumu **2.228,62 EUR/rok**, slovom: dvetisícdvadsaťosem eur šesťdesiatdva centov.
2. Výška zálohových platieb za služby - dodávka tepla, elektrickej energie a vodné a stočné predstavuje čiastku **3.060,00 EUR/rok**, slovom: tritisíc šesťdesiat eur za rok.
3. Výpočet ceny nájomného a zálohových platieb je uvedený v prílohe č.1 (výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za poskytnutie služieb spojených s nájmom nebytového priestoru, má prenájíateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
5. Prenajíateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním priestoru na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenájíateľ oznámi nájomcovi písomne.
6. Zálohové platby za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru budú vyúčtované v nadväznosti na faktúry dodávateľov, najneskoršie do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

7. 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.

Článok VI.

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a ceny služieb formou mesačných splátok, čo predstavuje čiastku **440,72** EUR/mesiac, slovom: štyristoštyridsať eur sedemdesiatdva centov mesačne, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.
2. Nájomca je pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške 1 mesačného nájomného pre prípad neplatenia nájomného, a to na účet mesta Martin SK 440900000000352575393 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s.. 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 nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave prenajatého nebytového priestoru v čase jeho odovzdania pri uzatvorení nájmovej zmluvy a pri jeho odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Udržiavať nebytový priestor 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 nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho 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 vznikla.
3. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatej veci vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na výške škody, výška škody bude stanovená podľa znaleckého posudku zadaného prenajímateľom na náklady nájomcu.
4. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti a prenajatý nebytový priestor odovzdať vyčistený v užívania schopnom stave.
5. Umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatého nebytového priestoru za účelom kontroly užívania.
6. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným Všeobecne záväzným nariadením o odpadoch a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady mesta Martin.

7. Vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatom priestore a plniť povinnosti v rozsahu § 6-9 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
8. V prípade zmien vo svojich identifikačných údajoch písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.

C) Nájomca je oprávnený:

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

D) Nájomca nie je oprávnený:

1. Prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pod sankciou neplatnosti tohto úkonu.
2. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatého priestoru 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 nájomnej zmluvy.

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 jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.
 - c) písomným odstúpením od zmluvy zo strany.
prenajímateľa:
 - ak nájomca nedoručí prenajímateľovi doklad o oprávnení vykonávať podnikateľskú činnosť do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy,
 - ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom v tejto zmluve,
 - ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného,
 - ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,

nájomcu:

- ak prenajíateľ poruší povinnosti podľa článku VII. A bod 3. tejto zmluvy.
Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručeníu sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel, alebo zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.

Článok X. Sankcie

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, je prenajíateľ 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 prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, je prenajíateľ 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 prenajíateľa, je prenajíateľ 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 prenajíateľovi nebytový priestor v stave, ktorý nezodpovedá stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je prenajíateľ 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 VII. B tejto zmluvy, prenajíateľ 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 prenajíateľa 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 ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 16.03.2023 najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

4. 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.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
6. 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:

MESTO MARTIN
Ján Danko
primátor mesta Martin

Silvia Šugrová

Príloha:

Výpočtový list

Snímka z katastrálnej mapy

Výpočtový list
úhrady za užívanie nebytového priestoru
NZ č. 2023 002
(platný od 01.11.2023)

A) Nájomné:

<i>P. č. Spôsob využitia</i>	<i>Prenajatá plocha m²</i>	<i>Sadzba za m²/ročne</i>
- m.č. 9	7,80	64,90
-m.č. 10	26,00	64,90
- príslušenstvo (chodba a kúpeľňa)	7,00	5,00
Ročná úhrada za užívanie nebytového priestoru		2.228,62 €
Mesačná úhrada za užívanie nebytového priestoru:		185,72 €

B) Služby:

Ročná úhrada za služby: 3.060,00 €

Mesačná úhrada za služby:

- | | |
|-----------------------|----------|
| a) vodné a stočné | 5,00 € |
| b) plyn | 200,00 € |
| c) elektrická energia | 50,00 € |

Mesačná úhrada za nájom a služby spojených s jeho užívaním 440,72 €

Export

Žilinský > Martin > Martin > k.ú. Martin

