

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 408

Uzatvorená podľa zákona č. 40/1967 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Účastníci zmluvy:

Prenajímateľ: **Správa majetku mesta, n.o., Partizánske**
Sídlo: 29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske
Zastúpená: Ing. Branislav Lačný, riaditeľ
IČO: 37923145
DIČ: 2022092963
IČ DPH: SK2022092963
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS/NO/89-16/2005
Kontakt:
e-mail:
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Sladučné ovocie s. r. o.**
Sídlo: Obrancov mieru 322/26
Zastúpená: Dalibor Cvopa, konateľ
IČO: 51029081
DIČ: 2120568351
IČ DPH: SK2120568351
Bankové spojenie:
IBAN:
Registrácia: Okresný súd Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 35109/R
Kontakt:
e-mail:
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ, ako hospodár spravujúci nehnuteľnosť, ktorej výlučným vlastníkom je Mesto Partizánske prehlasuje, že je podľa Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta č. 859/2019-10011, oprávnený prenechať predmet nájmu nájomcovi.
2. Na základe tejto zmluvy a uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 246/X/2023 prenajímateľ prenecháva nájomcovi, za nižšie uvedených podmienok, do prenájmu časť nehnuteľnosti (nebytový priestor) nachádzajúci sa na prízemí (prvé podlažie) v stavbe DS ALFA, súpisné číslo 1478, orientačné číslo 2, postavenej na parc. č. 3726, ul. Februárová, Partizánske, zapísanej na LV č. 2533 pre k. ú. Partizánske, založeného na Okresnom úrade v Partizánskom, katastrálnom odbore. Celková výmera prenajímaných nebytových priestorov je 34,90 m².
3. Nájomca je oprávnený priestory uvedené v bode č. 2 užívať na účely predaja ovocia a zeleniny a ďalších lokálnych produktov, určených k spotrebe.

4. Prenajaté priestory:

Druh nebytových priestorov:	výmera v m ²
Predajňa	28,35
Šatňa, kuchynka (1/3)	5,07
WC ženy (1/3)	0,59
WC muži (1/3)	0,89
S p o l u:	34,90

5. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

Čl. II.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami **a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv SR**.
2. V súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, je prenajímateľ aj nájomca oprávnený zmluvu vypovedať písomne bez uvedenia dôvodu.
3. Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na dobu neurčitú možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ktorá musí byť písomná.
5. Prenajímateľ má právo vypovedať zmluvu v prípade, že nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
 - a/ nájomca nevyužíva prenajaté nebytové priestory riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
 - b/ nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s právnymi predpismi,
 - c/ nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - d/ nájomca dal nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu mestskej rady,
 - e/ nájomca podstatne zmenil druh stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú,
 - f/ nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - g/ nájomca, napriek výzve, nezaplatil splatné nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v určenej lehote,
 - h/ nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nebytové priestory alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať
 - i/ z dôvodu verejného záujmu,
 - j/ nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takéto povolenie bude odňaté,
 - k/ počas trvania nájomného vzťahu dôjde k predaju podniku alebo k predaju väčšinového obchodného podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, čiže v prípade ak dôjde k zmene väčšinového spoločníka nájomcu,

l/ si nájomca nesplní svoju povinnosť v zmysle bodu 7 tohto článku.

Odstúpenie musí byť písomné a je platné dňom doručenia.

7. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 7 dní písomne informovať prenajímateľa o akýchkoľvek podstatných zmenách v štruktúre nájomcu – zrušení, splynutí alebo rozdelení spoločnosti, o predaji podniku, o zmenách v obchodnom vedení alebo o zmenách údajov nájomcu zapísaných v príslušnom registri, o prevode obchodného podielu, o akomkoľvek konkurznom alebo reštrukturalizačnom konaní na majetok nájomcu alebo o dôvodnej hrozbe takéhoto konania. Rovnako je povinný oznamovať prenajímateľovi zmenu kontroly nad nájomcom, pričom „zmena kontroly“ v tomto prípade znamená, že akákoľvek spriaznená osoba prestane ovládať nájomcu. Spriaznená osoba je osoba, ktorá v čase podpisovania nájomnej zmluvy je väčšinovým spoločníkom nájomcu. Spriaznená osoba prestáva ovládať nájomcu okamihom, keď jej obchodný podiel u nájomcu je 50% alebo menej ako 50%.
8. Zmluvné strany súhlasia s tým, že akékoľvek oznámenia, požiadavky, alebo iné písomnosti vzniknuté na základe vzťahov založených touto zmluvou (ďalej len „dokumenty“) sa budú považovať za doručené, ak sú doručené osobne s potvrdením prevzatia druhou zmluvnou stranou. V prípade odoslania dokumentov doporučenou poštovou zásielkou na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, dokumenty sa budú považovať za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou, alebo v prípade neprevzatia zásielky budú sa dokumenty považovať za doručené tretím dňom po uložení zásielky na príslušnej pošte, a to aj v prípade ak sa o jeho uložení adresát nedozvedel. Ak niektorá zmluvná strana odmietne dokumenty prevziať, dňom doručenia dokumentov je deň odmietnutia prevzatia dokumentov.

Čl. III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Výška nájomného je určená na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Partizánske č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve mesta Partizánske v platnom znení (ďalej len „VZN č. 4/2011“) a uznesením Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 246/X/2023 zo dňa 24.10.2023, **vo výške 50,00 €/m²/rok**. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov, uvedených v článku I., bod č. 4, **ročne 1 745,00 €**, slovom tisícšesťstoštyridsaťpäť eur.
2. Nájomné je splatné **štvrt'ročne po 436,25 €**, najneskôr do 10. (desiateho) dňa druhého mesiaca príslušného štvrt'roka (t. j. do 10.2., 10.5., 10.8. a 10.11. v príslušnom kalendárnom roku), na účet prenajímateľa, bezhotovostným prevodom.
Variabilný symbol: **7020290404**
Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, oslobodený od platenia DPH.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu nájomného každoročne o príslušnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné zvýšené o mieru inflácie sa nájomca zaväzuje platiť počnúc 01.04. príslušného kalendárneho roka. V prípade zápornej alebo nulovej hodnoty miery inflácie k zmene nájomného podľa tohto bodu zmluvy nedochádza. V prípade, že prenajímateľ nevyužil svoje právo zvýšiť nájomné o mieru inflácie, je oprávnený mieru inflácie aj za neuplatnené predchádzajúce roky zohľadniť pri najbližšom zvyšovaní nájomného z dôvodu inflácie.

4. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného v prípade, ak dôjde k zvýšeniu minimálnej ročnej sadzby nájomného za 1m² podlahovej plochy nebytového priestoru v zmysle VZN mesta Partizánske a výška nájmu stanoveného touto zmluvou by bola nižšia ako minimálna výška nájomného určená VZN mesta Partizánske. V tomto prípade je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť výšku nájomného v súlade so VZN mesta Partizánske.
5. Podľa § 12 ods. 2 VZN č. 4/2011, je nový nájomca povinný zaplatiť nájomné a energie za jeden mesiac vopred (tzv. depozit) v sume 330,00 €, ktorý bude určený na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru v prípade, že si nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy.
Nájomca je povinný platbu zrealizovať na účet prenajímateľa, VS 47402, ŠS 408, hneď po podpísaní zmluvy. Po zániku nájmu budú tieto finančné prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách alebo o úhrady za prípadné poškodenie prideleného nebytového priestoru, a to najneskôr do jedného mesiaca od obdržania vyúčtovania poskytovaných služieb.

Čl. IV. Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len so súhlasom Mestskej rady v Partizánskom.
2. Nájomca je povinný vyžiadať k vykonaniu stavebných úprav a k umiestneniu reklamy predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, ktorý však nenahrádza súhlas príslušného stavebného úradu.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykonal úpravy na vlastné náklady, tieto je povinný odstrániť, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou nebytových priestorov zrealizovaných výlučne k svojim prevádzkovým potrebám.
4. Prenajímateľ poskytne nájomcovi náhradu vynaložených nákladov v prípade trvalého technického zhodnotenia nebytových priestorov v zmysle § 10 VZN č. 4/2011.
5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov v zmysle § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vzťahujúcich sa na prácu ním vykonávanú, resp. vykonávanú jeho pracovníkmi. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedá za ňu nájomca v plnej výške.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je nutné urobiť. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla na prenajatom majetku v prípade nesplnenia si oznamovacej povinnosti.
7. Bežné opravy a údržbu si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady v súlade so zákonom č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmu v platnom znení.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie el. rozvodov a bleskozvodov. V prípade zistenia poruchy zabezpečí ich odstránenie na vlastné náklady. Ak vzniknuté poruchy boli spôsobené nájomcom, prenajímateľ ich dá odstrániť na náklady nájomcu.
9. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.

10. Čistenie a udržiavanie poriadku v prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady. Tiež je povinný primerane udržiavať a čistiť vstup do objektu. V zimnom období v prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné odhrnúť sneh pred vstupom do objektu, prípadne použiť posypový materiál, aby sa predišlo úrazom chodcov.
10. Náklady za spotrebu energií sa nájomca zaväzuje uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
11. Náklady za spotrebu elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie mesačne podľa stavu na elektromere, ku ktorému sa pripočíta časť úhrady nákladov za osvetlenie spoločných priestorov.
12. Náklady za spotrebu vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v štvrtročných preddavkoch. Výšku štvrtročných preddavkov určí prenajímateľ. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi skutočné náklady za spotrebu vody a stočné podľa stavu na vodomeroch v spoločných priestoroch a rozúčtujú sa podľa počtu osôb.
13. Nájomca je povinný uhrádzať náklady za teplo v mesačných preddavkoch na základe refakturácie prenajímateľa. Výšku mesačných preddavkov určí prenajímateľ. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi náklady za dodané a spotrebované teplo. Vykurovaná plocha je 28,35 m².
14. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu povinnosť a uhrádzať miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu v súlade s § 80 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a v zmysle platného VZN mesta Partizánske. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca neuhradí miestny poplatok za komunálny odpad riadne a včas, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
15. Pri omeškaní nájomcu s platbou nájomného a faktúr za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z výšky neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V.

Záverečné ustanovenie

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonajú písomnou formou so súhlasom oboch zainteresovaných strán.
2. Na všetky podmienky nájmu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca dostanú po jednom rovnopise.

Partizánske, dňa2023

Partizánske, dňa2023

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Dalibor Cvopa
konateľ

.....
Ing. Branislav Lačný
riaditeľ