

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 11/2024-Z

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb.
v znení neskorších predpisov

1. Zmluvné strany

Táto zmluva je uzavretá medzi:

Obchodné meno: **Mesto Turany**
Sídlo: Osloboditeľov 83/91, Turany 038 53
IČO: 00316962
DIČ: 2020595049
IBAN: SK10 0900 0000 0051 7972 6006
konajúci prostredníctvom: Ing. Dušan Novysedlák, primátor
E-mail: turany@turany.sk
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno: **Nina Radolská – TURIANSKA ZÁHRADKA**
Sídlo: Osloboditeľov 10/9, 038 53 Turany
IČO: 54 004 179
DIČ: 1124016267
Registrácia: OÚ Martin, odbor živnostenského podnikania, č. registra 550-32277

Obchodné meno: **Denisa Kapustová – TURIANSKA ZÁHRADKA**
Sídlo: 1. mája 924/33, 038 53 Turany
IČO: 54 004 471
DIČ: 1127656761
Registrácia: OÚ Martin, odbor živnostenského podnikania, č. registra 550-32278

IBAN: SK29 0900 0000 0051 8282 9858
Tel: 0905 302 110
(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej tiež označujú jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“)

na nižšie uvedenom mieste a dňa za nasledovných podmienok:

2. Všeobecné ustanovenia

Touto zmluvou prenecháva prenájomca nájomcovi do nájmu na určitú dobu nebytové priestory, aby ich nájomca užíval a nájomca sa zaväzuje platiť za to odplatu (nájomné) prenájomcovi.

3. Predmet nájmu

- 3.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených na Okresnom úrade Martin, katastrálnym odborom, nachádzajúcich sa v k.ú. Turany, obec Turany, okres Martin, zapísaných na LV č. 1820
- parcela C-KN č. 1674/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1053 m²;

- stavba: Dom služieb, súp. číslo 1120, postavené na parcele č. 1674/1 (ďalej len „Dom služieb“)

- 3.2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov – miestností nachádzajúcich sa v Dome služieb na ul. Komenského súp. č. 1120 so samostatným vchodom postavenom na parcele KN č. 1674/1 špecifikovanom v bode 1 tohto článku. Prenajatá podlahová plocha spolu: je **71,32 m²**, podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“)
- 3.3. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou, okrem tých ktoré sú vyznačené Správou katastra Martin na aktuálnom liste vlastníctva.

4. Účel nájmu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať pre vykonávanie podnikateľskej činnosti uvedenej vo výpise zo živnostenského registra aktuálneho ku dňu podpisu tejto zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory a plochy, uvedené v bode 3. 2. tejto zmluvy, využívať na prevádzkovanie kvetinárstva.

Nájomca sa výslovne zaväzuje a prehlasuje, že nebude nebytové priestory a plochy, uvedené v bode 3. 2. tejto zmluvy, využívať v rozpore s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čím by mohlo dôjsť k ohrozeniu dobrej povesti prenajímateľa.

5. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 5.1. Nebytové priestory sa prenájimajú na dobu určitú, a to na 5 rokov (slovom: päť rokov), pričom nájom začína dňa 01. 02. 2024 a nájom končí 31. 01. 2029.
- 5.2. V prípade, ak nájomca oznámi prenajímateľovi do 31. 07. 2028 svoj záujem predĺžiť túto nájomnú zmluvu, nájomca má prednostné právo požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomného vzťahu a obdobie 5 rokov, avšak len za podmienky, že nájomca bude mať k uvedenému dátumu splnené voči prenajímateľovi všetky svoje záväzky vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Zmluvu je možné predĺžiť len o celý mesiac, nie o pomernú časť.
- 5.3. Pre prípad, že by sa prenajímateľ rozhodol počas doby trvania nájmu prenajaté nehnuteľnosti alebo ich časť predať tretej osobe, je povinný písomne a/alebo e-mailom o tejto skutočnosti informovať nájomcu.
- 5.4. Nájomný pomer založený touto zmluvou môžu zmluvné strany skončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany Prenajímateľa
 - c) výpoveď zo strany Nájomcu
 - d) písomným odstúpením od zmluvy
- 5.5. Prenajímateľ môže počas doby nájmu, nájomný pomer vypovedať s 3 – mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane, aj bez uvedenia dôvodu.
- 5.6. Prenajímateľ môže počas doby nájmu, písomne odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodu, závažného porušenia nájomnej zmluvy nájomcom, ktorým je najmä/ nie však výlučne meškanie s úhradou nájomného viac ako 10 dní po lehote splatnosti, ako aj z dôvodu závažného porušenia tejto zmluvy dohodnutého v bode 9.4 zmluvy. Nájomný pomer končí dňom doručenia okamžitého skončenia druhej strane. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na zaplatenie nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za obdobie trvania nájomného vzťahu.

- 5.7. Nájomca môže počas doby nájmu, nájomný pomer vypovedať s 3 – mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane, aj bez uvedenia dôvodu.

6. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a za plnenia za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru

- 6.1. Cena nájmu je určená v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Turany, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Turanoch, č. 155/12.23 zo dňa 14. 12. 2023 a účinnosť nadobúdajú 15. 12. 2023 vo výške **22,-- €/m²/rok**. Výška nájomného za predmet nájmu spolu teda predstavuje čiastku **1570,00 €/rok**. Mesačná výška nájomného predstavuje čiastku **130,83 €**.
Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny ceny nájmu a ceny služieb v zmysle platného VZN mesta Turany ako i právo každý rok prehodnotiť výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného štatistickým úradom SR.
- 6.2. Nebytové priestory sú vykurované plynovým kotlom, nachádzajúcim sa v plynovej kotolni.
- 6.3. Nájomné nezahŕňa ďalšie náklady za služby spojené s užívaním priestorov. V budove je umiestnený samostatný elektromer - merač spotrebovanej elektrickej energie, plynomer, vodomer, ktoré sú riadne zaplombované.
- 6.4. Nájomca je povinný platiť zálohové platby za služby spojené s nájmom v nasledovnej výške:
- Výška zálohy za dodávku tepla, vodné stočné, dodávka energie, odvoz komunálneho odpadu **242,00 €/ mesiac**.
- 6.5. Nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške **372,83 €** sa nájomca zaväzuje platiť na účet prenajímateľa uvedený v časti zmluvnej strany tejto zmluvy, prípadne v hotovosti do pokladne mesta Turany, a to vždy za daný príslušný mesiac do 5. dňa v tomto kalendárnom mesiaci. Nájomca pri platbe uvedie variabilný symbol: **112024**. Nájomné ako aj všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.
- 6.6. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného v súlade s bodom 6.5 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov. Prenajímateľ je oprávnený účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne za každý deň omeškania, povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania tým nie je dotknutá. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktoré prenajímateľ platí dodávateľom týchto služieb. Skutočnú cenu poskytovaných služieb vyúčtuje prenajímateľ ako rozdiel medzi zaplatenou zálohou a jej skutočnou cenou za zúčtovacie obdobie od 1. 1. do 31. 12. kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje doplatiť na účet prenajímateľa prípadné nedoplatky do 15. dní od oznámenia nedoplatku. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravídla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

7. Poistenie

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť poisťnú zmluvu vo veci poistenia hnutelných vecí, zariadenia vo vlastníctve nájomcu nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú nájomcovi na vnesených veciach a v prípade, že si nájomca neuzatvorí poisťnú zmluvu, tak ako sa zaviazal v predchádzajúcej vete zodpovedá si za škodu sám a je povinný

nahradiť škodu, ktorá vznikne v prenajímateľovi prípadne tretím osobám za porušenie tejto povinnosti.

8. Prístup k predmetu nájmu

- 8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi a ním splnomocneným osobám voľný prístup k predmetu nájmu.
- 8.2. Nájomca upozorní osoby, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu - mimo jeho zákazníkov v čase prevádzkových hodín aby rešpektovali všetky dojednané povinnosti v zmysle tejto zmluvy.

9. Údržba a užívanie predmetu nájmu

- 9.1. Nájomca môže umiestniť na/ v predmete nájmu označenie prevádzky nájomcu po predchádzajúcom písomnom súhlase zo strany prenajímateľa.
- 9.2. **Každá zmena vykonaná na/v predmete nájmu nájomcom musí byť predtým písomne povolená prenajímateľom. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny nebytových priestorov, najmä stavebné úpravy.**
- 9.3. **Nájomca sa zaväzuje dodať prenajímateľovi podrobný opis nutných opráv, plánovaných prác, ako aj technický projekt inštalácií a zariadení v prípade potreby ich vykonania alebo v prípade ich odsúhlasenia zo strany prenajímateľa. Pri realizačných prácach sa budú dodržiavať právne predpisy.**
- 9.4. Nájomca nie je oprávnený dať do prenájmu predmet nájmu, alebo postúpiť užívacie právo naň, tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
- 9.5. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 9.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, na prenajatých nebytových priestoroch, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť vykonať, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 9.7. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov vrátane drobných opráv, pričom pojem drobné opravy je vysvetlený v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 9.8. Nájomca je povinný v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. a jeho vykonávacích vyhlášok a noriem zabezpečiť všetky úlohy požiarnej ochrany. Nájomca je tiež povinný v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, zákona č. 125/2006 Z.z., ako i Zákonníka práce zabezpečovať úlohy BOZP.
- 9.9. Ochranu objektu si tiež zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

10. Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

- 10.1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto, i iných nevyhnutných opráv. Nesplnením tejto oznamovacej povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by vznikla.
- 10.2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti nájomcovi vznikla.
- 10.3. Nájomca sa zaväzuje v dobe trvania nájmu dodržiavať zákony a vykonávacie predpisy pre ochranu životného prostredia najmä
 - Zák. č. 364/2004 Z. z. o vodách
 - Zák. č. 478/2002 Z.z. o ovzduší.
 - Zák. č. 223/2001 Z.z. o odpadoch
 - Zák. č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí

- 10.4. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiarnu ochranu v objekte, ktorý je predmetom nájmu a zaväzuje sa plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny a vykonávať pravidelnú kontrolu ich plnenia. Taktiež zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiarnu ochranu svojich zákazníkov/ dodávateľov a všetkých osôb, ktorým umožnil vstup do objektu a ktorí sa v objekte pohybujú s jeho súhlasom. Tieto osoby je povinný riadne a zrozumiteľne vyškoliť. Nájomca je povinný vykonávať pravidelne kontrolu na úseku BOZP. Nájomca tiež zodpovedá za dodržiavanie hygienických predpisov.
- 10.5. V prípade spôsobenej škody a to či na zdraví, veciach alebo inej, u týchto osôb zodpovedá za škodu takto spôsobenú a je povinný nahradiť všetky náklady vzniknuté prenajímateľovi, ak by aj v zmysle právnych predpisov bol ako zodpovedný za škodu prenajímateľ.
- 10.6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru, je však oprávnený kontrolovať účel užívania nebytového priestoru, respektíve iné plnenie povinností nájomcu. Za týmto účelom má právo vstupu do prenajatých nebytových priestorov za prítomnosti nájomcu.
- 10.7. Prenajímateľ nezodpovedá za materiál, tovar a zariadenie nájomcu umiestneného v prenajatých priestoroch prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú tovarom a iných hnutelných veciach, ktoré bude mať nájomca v predmete nájmu.
- 10.8. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení domu je nájomca povinný sprístupniť prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi a/ alebo poverenému zástupcovi prenajímateľa.

11. Vrátenie predmetu nájmu

- 11.1. Po ukončení nájmu nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, v zmysle odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu, s prihliadnutím na obvyklé užívanie.
- 11.2. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na predmete nájmu a ktoré tvorili nedeliteľnú časť jeho podnikania, na vlastné náklady a odovzdá nebytové priestory prenajímateľovi, a to najneskôr 5 pracovných dní po skončení nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak.
- 11.3. V prípade, že nájomca si nesplní svoju povinnosť demontáže, odvozu, či odovzdania predmetu nájmu v lehote dohodnutej zmluvnými stranami v bode 11.2, prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia nájomcu a vypratať nebytové priestory na náklady nájomcu.

12. Doručovanie

- 12.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou alebo osobné doručenie druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručенú aj vtedy, ak sa nedoručená zásielka vráti odosielateľovi písomnosti z akéhokoľvek dôvodu, pričom v tomto prípade sa písomnosť považuje za doručенú v tretí deň od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi písomnosti.
- 12.2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu, v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, ktorá bola riadne oznámená odosielajúcej zmluvnej strane ešte pred odoslaním písomnosti.

13. Záverečné ustanovenia

- 13.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a je povinne zverejňovaná na webovom sídle prenajímateľa v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 13.2. Otázky, ktoré nie sú riešené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 13.3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné urobiť len formou písomnej dohody podpísanej oboma zmluvnými stranami a to vo forme dodatku k zmluve.
- 13.4. Prípadné spory týkajúce sa tejto dohody, pokiaľ sa nevyriešia mimosúdne, budú predložené súdu.
- 13.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpísali.
- 13.6. Príloha k tejto zmluve tvorí súčasť zmluvy.
- 13.1. Zmluva bola spísaná v dvoch totožných exemplároch, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

V Turanoch, dňa 31.01.2024

Prenajímateľ

V Turanoch, dňa 31.01.2024

Nájomca

.....
Ing. Dušan Novysedlák
primátor mesta Turany

.....
Nina Radolská, Denisa Kapustová
nájomca

Príloha č. 1 – pôdorys prenajatých priestorov

