

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 720 a nasl. Občianskeho zákonníka a 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
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: Ing. Natália Pohorelská
s miestom podnikania: Sobôtka, Lesná 5500/22, 979 01 Rimavská Sobota
registrácia: Okresný úrad Rimavská Sobota
reg. číslo: 650-21159
IČO: 52 967 701
(ďalej aj ako „nájomca“)

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

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. V súlade so zápisom z vyhodnotenia ponuky na prenájom majetku vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/1/2024 zo dňa 26.02.2024, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy nie je registrovaný v registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a z plnenia podľa tejto nájomnej zmluvy mu táto povinnosť nevyplyva.
3. Nájomca zároveň prehlasuje, že táto povinnosť registrácie 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 nehnuteľnosti pre okres Martin v katastrálnom území Záturčie na LV č. 1870, a to stavby kotolňa (EB K 06 Záturčie) súp. č. 9564 na ulici M. Jankolu v Martine, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 335/49, zastavaná plocha a nádvorie k.ú. Záturčie.
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory spolu o výmere 92,76 m²,

nachádzajúce sa v nehnuteľnosti opísanej v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy, a to:

- a) prevádzkové priestory o výmere 63,16 m²,
- b) príslušenstvo o výmere 11,91 m²,
- c) prevádzkové priestory o výmere 17,69 m².

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory za účelom prevádzkovania psieho salónu a predajne k psiemu salónu.

Článok IV.

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.06.2024.

Článok V.

Cena nájmu

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 prenájmu č. PP/1/2024 zo dňa 26.02.2024 pre nebytové priestory o celkovej výmere 92,76 m² v sume 66,50 EUR/m²/rok, čo predstavuje celkovú sumu **6.168,54 EUR/rok**, slovom: šesťtisícstošesťdesiatosem eur päťdesiatštyri centov za rok.
2. Prenajímateľ jedenkrát ročne vyúčtuje nájomcovi náklady za zrážkovú vodu podľa prenajatej plochy nebytových priestorov, na základe faktúry Turčianskej vodárenskej spoločnosti a.s. Martin, týkajúcej sa predmetnej nehnuteľnosti.
3. 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 prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájmu nájomca súhlasí.
4. Prenajímateľ neposkytuje služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené.

Článok VI.

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného formou mesačných splátok, čo predstavuje čiastku **514,05 EUR**, slovom: päťstoštrnásť eur päť centov mesačne, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v kalendárnom mesiaci.
2. Nájomca je povinný zložiť kauciu vo výške 1 mesačného nájomného pre prípad neplatenia nájomného, a to na účet mesta Martin č. SK44 0900 0000 0003 5257 5393 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., najneskôr k dátumu podpisu tejto nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi dátum úhrady kaucie. 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 nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave prenajatých nebytových priestorov v čase ich odovzdania pri uzatvorení nájomnej zmluvy a pri ich odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Udržiavať nebytové priestory 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 nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich 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 prenajatých vecí vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu podľa znaleckého posudku.
4. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti a prenajaté priestory odovzdať vyčistené v užívania schopnom stave.
5. Umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly užívania.
6. 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.
7. Uzatvoriť priamo so STEFE a.s. zmluvu o dodávke tepla, ohrev TÚV, vodného, stočného a o odbere elektrickej energie. STEFE a.s. zabezpečí ich dodávku priamo nájomcovi a taktiež i fakturáciu nákladov spojených s ich spotrebou.
8. V prípade zmien vo svojich identifikačných údajoch, a to zmena sídla, bankového spojenia, tieto skutočnosti 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 prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pod sankciou neplatnosti tohto úkonu.
2. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov 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 nariadenia.

3. Nájomca je zodpovedný za prípadne vzniknutú škodu, ktorá bude spôsobená nesplnením povinností uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi povolenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva na uvedenie priestorov do prevádzky v termíne do 15 dní od jeho doručenia.

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:
 - (1) ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom v tejto zmluve,
 - (2) ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného,
 - (3) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - (4) ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
 - (5) ak nájomca užíva nebytový priestor bez právoplatného rozhodnutia príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva na uvedenie priestoru do prevádzky,
 - nájomcu:
 - (1) ak prenajímateľ poruší povinnosti podľa článku VII. A bod 3. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie 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. Za doručenie sa považuje aj zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.

Článok X.

Sankcie

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného bude prenajímateľom uplatnený úrok z omeškania vo výške podľa príslušných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie v prípadoch ak nájomca:
 - a) zrealizuje akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) užíva nebytové priestory bez príslušného právoplatného rozhodnutia príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva,
 - c) prenechá prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. V prípade, že nebytový priestor bude odovzdaný nie v stave spôsobilom na obvyklé užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je nájomca zodpovedný za škodu na nebytovom priestore, ktorú týmto spôsobil prenajímateľovi.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každé porušenie v prípadoch, ak nájomca poruší svoje povinnosti vyplývajúce z článku VII. B tejto zmluvy.

Článok XI.

Spoločne 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. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
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.
5. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.

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

Ing. Natália Pohorelská