

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 1, 036 49 Martin
zastúpené: Jánom Dankom, primátorom mesta
IČO: 00316792
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
číslo účtu: IBAN SK26 7500 0000 0040 0249 2342
BIC kód banky CEKOSKBX
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom:

Zuzana Huličiarová, nar.
trvale bytom: Ul. Jilemnického 4004/2, 036 01 Martin
Bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. V súlade so zápisom zo dňa 18.06.2024 z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/2/2024 zo dňa 17.05.2024, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nie je registrovaný v registri partnerov verejného sektora a táto povinnosť mu nevyplýva 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.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľnosti pre okres Martin v katastrálnom území Priekopa, na LV č. 1710, ako stavba súp. č. 5493, postavená na pozemku parc. č. KN 1337/78, Ul. Blažejka Bullu č. 13 (viď priložená snímka z katastrálnej mapy).

2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa na poschodí stavby, opísanej v článku I. ods. 1 tejto zmluvy o celkovej výmere 127,52 m² v členení:
- miestnosť č. 1, 2, 3, 4, chodby o výmere 126,04 m²,
 - príslušenstvo (sociálne zariadenie) o výmere 1,48 m².

Čl. III.

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory na nepodnikateľské účely ako klubovňu.

Čl. IV.

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Čl. V.

Cena nájmu a služieb spojených s ich užívaním

1. Cena za nájom nebytových priestorov bola určená na základe ponuky nájomcu a v zmysle zápisu zo dňa 18.06.2024 z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájomu č. PP/2/2024 zo dňa 17.05.2024 pre miestnosť 1, 2, 3, 4 a chodby o výmere 126,04 m² a pre príslušenstvo (sociálne zariadenie) o výmere 1,48 m² v sume 18 EUR/m²/rok, čo predstavuje celkovú sumu **2295,36 EUR za rok**, slovom: dvetisícdeväťdesiatpäť eur tridsaťšesť centov.
2. Výška zálohových platieb za dodávku služieb, t. j. teplo, vodné a stočné, elektrická energia, zrážková voda predstavuje čiastku **3276,00 EUR/rok**, slovom dvetisícdeväťdesiatšesť eur za rok, z čoho teplo je v sume 240 EUR/mesiac, elektrická energia je v sume 25 EUR/mesiac, vodné a stočné je v sume 3 EUR/mesiac, zrážková voda je v sume 5 EUR/mesiac.
3. Výpočet ceny nájomného a zálohových platieb je uvedený 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 za poskytnutie služieb spojených s nájomom nebytových priestorov, má prenájomcu právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
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 priestorov budú vyúčtované v nadväznosti na faktúry dodávateľov, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Čl. VI.

Splätnosť nájomného, ceny služieb a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a služieb spojených s užívaním

2. nebytových priestorov formou mesačných splátok, čo predstavuje spolu čiastku **464,28 EUR/mesiac**, slovom: štyristošesťdesiatštyri eur dvadsaťosem centov mesačne, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v kalendárnom mesiaci.
3. Nájomca je pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške 1 mesačného nájomného vrátane zálohovej platby za služby pre prípad neplatenia nájomného, a to na účet mesta Martin číslo 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.

Čl. 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 užívaní 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. Vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatých priestoroch 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, 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.

Čl. VIII.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí úlohy ochrany pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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.
4. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi povolenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva na uvedenie priestorov do prevádzky (v prípade, že si to prevádzka vyžaduje) v termíne do 15 dní od jeho doručenia.

Čl. 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:
 1. nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom v tejto zmluve,
 2. nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo služieb spojených s užívaním nebytových priestorov,
 3. nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 4. nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
 5. nájomca užíva predmet nájmu bez právoplatného rozhodnutia príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva (v prípade, ak si to prevádzka vyžaduje) na uvedenie priestorov do prevádzky (v prípade, ak si to prevádzka vyžaduje).
Nájomcu ak:
 1. prenajímateľ 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 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, alebo zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.

Čl. X.

Sankcie a zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a ceny za služby, ktorých poskytovanie je s nájomom spojené, bude prenajímateľom uplatnený úrok z omeškania podľa príslušných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 1000 EUR za každé porušenie v prípadoch ak nájomca:
 - a) zrealizuje akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) 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 EUR za každé porušenie v prípadoch, ak nájomca poruší svoje povinnosti vyplývajúce z článku VII. písm. B tejto zmluvy.

Čl. 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. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva dostane nájomca a dva prenajímateľ.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
5. 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.

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:
Mesto Martin

Nájomca:

Ján Danko
primátor mesta

Zuzana Huličiarová

Výpočtový list

úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. **2024 011**

Mesačná úhrada nájomného a služieb:

- nájomné	191,28 EUR
- dodávka tepla	240,00 EUR
- dodávka elektrickej energie	25,00 EUR
- dodávka vody a stočné	3,00 EUR
- odvod zrážkových vôd	<u>5,00 EUR</u>
S p o l u :	464,28 EUR

V Martine dňa 19.06.2024