

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ZoNNp) a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka (OZ)

medzi zmluvnými stranami

v právnom postavení Prenajímateľa:

Názov: Mesto Nováky

Sídlo: Námestie SNP 349/10, 972 71 Nováky

Štatutárny orgán: Ing. Branislav Adamec, primátor mesta

IČO: 00 318 361

DIČ: 2021211775

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

IBAN: SK45 0200 0000 0000 1872 8382

BIC: SUBASKBX

v zastúpení:

Názov: BENET, s.r.o.

Sídlo: Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky

IČO: 36 299 219

DIČ: 2020079732, IČ DPH: SK2020079732,

zapísaný v obchodnom registri vedenom OS Trenčín,

v odd.: Sro, vo vl. č.: 10623/R

kontakty

- vo veciach zmluvných: Marcel Vince, tel.: 0905856034

- vo veciach obchodných: Marcel Vince, tel.: 0905856034

- vo veciach technických: Ing. Bohuslav Znamenák, tel.: 0911990061

/ďalej len ako „Prenajímateľ“/

a

v právnom postavení Nájomcu:

Názov: SAN-energo s.r.o.

Sídlo: Boženy Nemcovej 601/70, 972 43 Zemianske Kostol'any

Štatutárny orgán: Anton Lachký

IČO: 44 544 707

Zapísaný v: OR SR Trenčín, oddiel Sro, vložka č. 21197/R

/ďalej len ako „Nájomca“/

ktorí sa ako zmluvné strany, v súlade s **uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Nováky č.: 328/2024 zo dňa 06.05.2024**, dohodli na nasledovnom znení, ktoré vyjadruje ich zmluvný konsenzus:

Čl. I. Predmet a obsah zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je časť nebytových priestorov o celkovej výmere **54,48 m²** pozostávajúcich z nasledovných miestností: miestnosť č. 1 – predajňa o výmere 35,34 m², miestnosť č. 2 – sklad 1 o výmere 2,75 m², miestnosť č. 3 – sklad 2 o výmere 5,31 m², miestnosť č. 4 – kancelária o výmere 9,59 m² a miestnosť č. 5 – WC o výmere 1,49 m²,

ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa a nachádzajú sa na **ul. A. Hlinku v Novákoch**, na prízemí nehnuteľnosti označenej orientačným číslom **4**, ktorá je ako stavba na parcele registra CKN č. 1445/2 – zastavaná plocha a nádvorie evidovaná pod súpisným číslom **456** ako Budova obchodu a služieb, popis stavby Dom služieb a ktorá je zapísaná na LV č. 1 vedenom pre okres: Prievidza, obec Nováky a katastrálne územie Nováky */ďalej len ako „Predmet nájmu“*.

Presné umiestnenie Predmetu nájmu v objekte je označené na náčrtku pôdorysu nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej **Príloha č. 1**.

2. Na základe tejto zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi do odplatného užívania Predmet nájmu na dohodnutý účel uvedený v štvrtom (4.) odseku tohto článku. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje za užívanie Predmetu nájmu uhrádzať Prenajímateľovi nájomné a ďalšie platby súvisiace s užívaním Predmetu nájmu to všetko v rozsahu, vo výške a spôsobom podľa tejto zmluvy.
3. Pozemok, na ktorom je postavená nehnuteľnosť, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, nie je súčasťou nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, t.j. nie je súčasťou Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu výlučne na užívanie na zmluvne dohodnutý účel, ktorým je využitie ako **predajňa inštaláčného materiálu (voda, kúrenie, solar, ostatný rozličný tovar)**.
Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na účel podľa tohto odseku.

Čl. II. Nájomné, cena za poskytované služby spojené s nájmom, a spôsob ich platby

1. Mesačné nájomné za umožnenie užívať Predmet nájmu podľa tejto zmluvy, je stanovené na sumu vo výške **327 EUR / mesiac (slovom: tristodvadsaťsedem Euro)** */ďalej len ako „Nájomné“*. Vzhľadom k tomu, že Nájomca užíval Predmet nájmu od 01.07.2024 so súhlasom Prenajímateľa (bez uzatvorenia písomnej nájomnej zmluvy), Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi nájomné za mesiac júl 2024 v lehote do 15-ich dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
2. Jednotlivé mesačné splátky Nájomného bude Nájomca uhrádzať na základe faktúr Prenajímateľa vystavených na ťarchu Nájomcu vždy za príslušný kalendárny mesiac, so splatnosťou faktúry vždy do pätnásteho (15.) dňa nasledujúceho mesiaca.
3. Prenajímateľ je oprávnený každý kalendárny rok zvýšiť nájomné podľa bodu 1) tohto článku o percento rovnajúce sa miere celkovej inflácie v predchádzajúcom kalendárnom roku podľa Štatistického úradu SR (ak je táto vyššia než 0%), a tiež o percento zvýšenia cien alebo spotreby elektrickej energie, plynu a vody. Za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku.
4. Na základe dohody zmluvných strán, je s užívaním Predmetu nájmu spojené aj povinné odoberanie nasledovných služieb:
 - a/ Dodávka plynu na vykurovanie
 - b/ Čistenie kanalizácie
 - c/ Dodávka elektrickej energie
 - d/ Dodávka vody a odvod odpadkových a dažďových vôd,ktorých cena nie je súčasťou Nájomného a podmienky ich dodávky a odoberania zo strany Nájomcu sú nasledovné:

K bodu a/ - Dodávka plynu na vykurovanie:

Náklady za odber tepla na vykurovanie budú fakturované Nájomcovi zo strany Prenajímateľa po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza a to podľa pomeru prenajatých plôch v danom objekte.

K bodu b/ - Čistenie kanalizácie:

Čistenie kanalizácie zabezpečuje Prenajímateľ vo vlastnom mene.

Náklady na čistenie kanalizácie budú fakturované Nájomcovi zo strany Prenajímateľa po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza.

Prenajímateľ rozdelí náklady na čistenie kanalizácie podľa spotreby vody nameraných na vodomeroch osadených v jednotlivých nebytových priestoroch.

K bodu c/ - Dodávka elektrickej energie:

Dodávky elektrickej energie zabezpečuje Prenajímateľ vo vlastnom mene.

Náklady na odber elektrickej energie budú fakturované zo strany Prenajímateľa Nájomcovi po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza a to nasledovne: z celkových nákladov sa odpočítajú náklady namerané na podružných elektromeroch osadených pre jednotlivé prevádzky (spotrebu na podružných elektromeroch si hradia jednotliví odberatelia podľa konkrétnych elektromerov) a zvyšok bude rozdelený rovnakým dielom medzi všetky prenajímané prevádzky.

K bodu d/ - Dodávka vody a odvod odpadových a dažďových vôd:

Dodávky vody a odvod odpadových a dažďových vôd zabezpečuje Prenajímateľ vo vlastnom mene.

Náklady na spotrebu vody a odvod odpadových vôd prislúchajúce danému nebytovému priestoru budú fakturované štvrťročne po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt, v ktorom sa nachádza prenajatý nebytový priestor. Prenajímateľ rozdelí celkové náklady na spotrebu vody a odvod odpadových vôd za objekt podľa stavov vodomeroch nameraných v jednotlivých prevádzkach. V prípade nemeranej spotreby vody bude spotreba vody v danom nebytovom priestore určená odborným odhadom podľa predchádzajúceho porovnateľného obdobia.

Náklady na dažďovú vodu budú fakturované štvrťročne po obdržaní dodávateľskej faktúry za objekt a rozúčtované pomerom podlahových plôch k celkovej podlahovej ploche nebytových priestorov.

5. Faktúry vystavené Prenajímateľom na ťarchu Nájomcu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, ktorých dodávku zabezpečuje Prenajímateľ podľa štvrtého (4.) odseku tohto článku, je nájomca povinný uhrádzať v lehote splatnosti uvedenej na jednotlivých faktúrach.
6. Na základe dohody zmluvných strán sa Nájomca zaväzuje v prípade ak sa dostane do omeškania s platením akéhokoľvek peňažného záväzku podľa tejto zmluvy, zaplatiť Prenajímateľovi
 - zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy a to za každý čo i len začatý deň omeškania v trvaní do tridsať (30.) dní vrátane a
 - zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy a to za každý čo i len začatý deň omeškania v trvaní nad tridsať (30.) dní.

Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote do pätnástich (15.) dní odo dňa, v ktorom si Prenajímateľ nárok na jej zaplatenie uplatní voči Nájomcovi.

Čl. III. Stav Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie.

2. Na základe dohody zmluvných strán opravy Predmetu nájmu a jeho úpravy účelovej povahy, ako aj bežné opravy spojené s užívaním Predmetu nájmu, znáša v celom rozsahu Nájomca na vlastné náklady a realizuje ich vo vlastnom mene.
3. Akékoľvek úpravy Predmetu nájmu (*vrátane opráv a úprav podľa predchádzajúceho odseku tohto článku*) je Nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim výslovným písomným súhlasom Prenajímateľa.

Čl. IV. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

Časť A. - Prenajímateľ sa touto zmluvou tiež zaväzuje:

1. Umožniť Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu a umožniť mu neobmedzený prístup do Predmetu nájmu v zmysle prevádzkového poriadku objektu.
2. Zabezpečiť riadne dodanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, ktorých dodanie má podľa tejto zmluvy zabezpečiť. Prenajímateľ však nie je zodpovedný za akékoľvek škody, ktoré by prípadne Nájomcovi vznikli z dôvodu nedodania služieb alebo z dôvodu prerušenia ich dodávok.

Časť B. - Nájomca sa touto zmluvou tiež zaväzuje:

1. Užívať predmet nájmu výlučne len pre svoju potrebu a výlučne len na dohodnutý účel.
2. Neumožniť z akéhokoľvek dôvodu užívanie Predmetu nájmu akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účasti Nájomcu na základe žiadosti a vo vopred dohodnutom termíne.
4. Vyrozmieť Prenajímateľa v prípade vzniku havárie v objekte a/alebo v Predmete nájmu a umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu; ak v prípade havárie a hroziacej škody nie je Nájomca schopný zabezpečiť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcu za účasti tretej osoby.
5. Dodržiavať všeobecne záväzné predpisy z oblasti BOZP a PPO a plniť povinnosti, ktoré mu z týchto predpisov vyplývajú.
6. Oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti a tieto mu umožniť vykonať.
7. Zabezpečiť poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu na vlastné náklady a udržiavať poistenie v platnosti počas celej doby trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.
8. Znášať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu v stave ako pri jeho odovzdaní a náklady spojené s drobnými opravami Predmetu nájmu (*napr. maľovanie, opravy podláh, dvier, jednoduché opravy okien, el. vedenia, vod. armatúr, odpadových potrubí a pod.*).
9. Riadne a včas plniť voči Prenajímateľovi svoje peňažné záväzky podľa tejto zmluvy a to vo výške, spôsobom a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve.
10. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Ak došlo k poškodeniu Predmetu nájmu, je za takéto poškodenie Nájomca zodpovedný bez ohľadu na zavinenie. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu na Predmete nájmu.

Čl. V. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Doba nájmu je zmluvnými stranami dohodnutá na dobu neurčitú, so začiatkom užívania Predmetu nájmu odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.
2. Okrem zákonných dôvodov táto zmluva tiež zaniká:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán o jej ukončení,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez udania dôvodu, v trojmesačnej výpovednej lehote, ak je zmluva uzatvorená na dobu neurčitú, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) uplynutím dojednanej doby nájmu, ak je zmluva uzatvorená na dobu určitú,
 - d) v prípade porušenia povinností, ktoré vyplýva Nájomcovi z tejto zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď zo strany Prenajímateľa podľa tohto bodu, doručená Nájomcovi.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami ZoNNp a OZ a ďalšími príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné urobiť len písomnou formou, so súhlasom oboch strán vo forme očíslovaného dodatku.
3. Uzatvorením tejto zmluvy strácajú platnosť všetky doposiaľ uzatvorené zmluvy a dojednania, týkajúce sa predmetu zmluvy medzi oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2.) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží po podpise jeden (1.) rovnopis zmluvy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv- www.crz.gov.sk.
6. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
7. Prílohy zmluvy sú:
Príloha 1 – Náčrtok umiestnenia Predmetu nájmu v objekte
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s týmto bez výhrad súhlasia, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

v Novákoch, dňa __.__.2024

v, dňa

za Prenajímateľa:

za Nájomcu:

.....
Marcel Vince, v. r.

.....
Anton Lachký, v. r.