

ZMLUVA č. 24/1400/503
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Púchov, Štefánikova 821/21, 020 18 Púchov**
IČO: 00 317 748
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Púchov
IBAN: SK 23 1100
(ďalej aj ako prenájomca)

zastúpené: Michalom Kočnerom, konateľom
spoločnosti Púchov servis s.r.o. splnomocnený na základe mandátnej
zmluvy zastupovať prenájomcu
Bankové spojenie: ČSOB, a.s. Púchov
(ďalej len správca)

a

Nájomca: **BELARA s.r.o.**
Námestie slobody 1400, 020 01 Púchov
Radovan Benko
IČO: 51 259 826
Platca DPH: SK2120646121
Bankové spojenie: VÚB BANKA
IBAN: SK08 0200
kód banky: 0200
Telefónny kontakt: 0911
Vložka číslo: 35711/R
(ďalej aj ako nájomca)

(spoločne ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v Púchove, kat. úz Púchov, súpisné číslo 1400, postavenej na parc. č. KNC 198/157, na Námestí slobody, zapísanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Púchov, katastrálny odbor.
2. Nebytový priestor pozostáva z 1 miestnosti určenej za účelom prevádzky technickej kancelárie vo výmere 4,57m². S právom užívať tento NP je spojené právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, v ktorom sa NP nachádza. Nájomca je povinný uhradiť pomerovú časť nájmu za spoločné priestory. Predmetom prenájmu sú NP uvedené v protokole o prevzatí nebytových priestorov, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Článok III. Účel a doba nájmu, výpovedná lehota

1. Prenajímateľ prenájma predmet nájmu podľa čl. II. nájomcovi na účel prevádzky kancelárie. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu určitú, od **1.12.2024 do 30.11.2025** s dohodnutou 1 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. Na prenájatie NP dalo súhlas Mesto Púchov, uznesením MsZ č. **176/2024, 195/2024 a 196/2024 zo dňa 25.09.2024.**

Článok IV. Úhrada za nájom a služby spojené s nájomom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v sume 48EUR / 1 m² prenájmanej plochy/rok, t.j. celkovo v sume **18,28€ / 1 mesiac**. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje okrem nájomného uhrádzať náklady za poskytované služby. Predpis úhrad za nájom a preddavky za služby:

		EUR/rok	EUR/mes
2.1.	Nájomné	219,36€	18,28€
2.2.	Preddavky za služby:		
	Vykurovanie	48,36€	4,03€
	Zrážková voda	2,52€	0,21€
	PRVN	4,92€	0,41€
	Studená voda	20,16€	1,68€
	Elektrická energia	8,04€	0,67€
	Spolu preddavky za služby:	84,00€	7,00€
	Spolu 2.1. a 2.2. (nájom a služby)	303,36€	25,28€

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné a náklady za služby (preddavky) spojené s nájomom mesačne, vždy najneskôr do 25-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, na číslo účtu vedeného v Tatra banka, a. s., **IBAN: SK 23 1100** s variabilným symbolom: **1400....**. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenájomateľa.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo nielen po ročnom vyúčtovaní, ale aj počas kalendárneho roka prehodnotiť dohodnutú výšku zálohových platieb (preddavky) za služby, z dôvodov ich výrazného nárastu mesačnej spotreby o viac ako 20% oproti naposledy dohodnutej výške zálohy. V tomto prípade, je oprávnený prenájomateľ upraviť/navýšiť preddavky na tieto služby, čo berie nájomca bez výhrad na vedomie. V prípade, že nájomca s takto zmenenou cenou za poskytované služby nebude súhlasiť, je prenájomateľ oprávnený z tohto dôvodu zmluvu vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote za podmienok bližšie uvedených v článku VII. tejto zmluvy.
5. Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku za rok predchádzajúci. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je nájomca povinný uhradiť prenájomateľovi v lehote do 15-ich dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenájomateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
6. Nájomca dáva svoj súhlas prenájomateľovi vo vyúčtovaní skutočnej výšky nákladov a celkových zaplatených záloh za jednotlivé plnenia za príslušný kalendárny rok, zaúčtovať

platby príslušného kalendárneho roka na prípadný nedoplatok z ročného vyúčtovania predchádzajúceho kalendárneho roka.

7. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, maximálne o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie. V prípade nesúhlasu nájomcu je prenajímateľ oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy v 1-mesačnej výpovednej lehote.
8. Majetok Mesta je možné zákonne prenechať do užívania len v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Púchov, vydaných Mestom Púchov na základe Uznesenia MsZ Púchov č. 36/2018.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.

Článok V.

Obsah zmluvy

1. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu.
2. Okrem nebytového priestoru uvedeného v čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
3. K odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv
 - prevziať zodpovednosť v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie

- plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarňach predpisov
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- riadne a v dohodnutej výške platiť nájomné a preddavky za služby
- udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch
- nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi a správcovi všetky zmeny uskutočnené počas nájomného vzťahu (zmeny v OR, živnostenskom liste, zmena adresy, telefónneho čísla atď).
- keďže bol upozornený na pripravovanú obnovu a rekonštrukciu objektu SOV, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú predmetom prenájmu, počas plánovaných stavebných úprav a rekonštrukcie na objekte SOV, v prípade potreby zatvoriť prevádzku prenajatých NP na nevyhnutný čas v súlade s podmienkami uvedenými v stavebnom povolení a v Nájomnej zmluve bez nároku na akúkoľvek náhradu škody alebo ušlého zisku. Zmluvné strany dohodli, že počas realizácie rekonštrukcie SOV, nájomca nebude platiť nájomné, bude však povinný uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním NP.

Článok VII.

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku III. Zmluvy, ak bola Zmluva uzatvorená na dobu určitú.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Nájom končí :
 - uplynutím doby nájmu,
 - uplynutím výpovednej lehoty,
 - dohodou zmluvných strán,
 - asanáciou predmetu nájmu alebo budovy.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy
 Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania výpovednej lehoty a úhradu nákladov spojených za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých bolo spojené s užívaním predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov,

pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

7. Ak nájomca do posledného dňa výpovednej lehoty prenajaté priestory neuvoľní, prenajímateľ si vyhradzuje právo vysťahovať hnutelné veci do náhradného priestoru s uplatnením záložného práva v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka. Náklady sťahovania a úložného bude znášať nájomca. Ak si nájomca po uplynutí jednomesačnej úložnej lehoty neprevezme hnutelné veci, týmto výlučne súhlasí, aby prenajímateľ tieto hnutelné veci zlikvidoval bez náhrady pre nájomcu.
8. Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
9. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
10. Nájomca je povinný starať sa, aby nedošlo k poškodeniu prenajatého nebytového priestoru. Za škodu, ktorá by mala za následok poškodenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor daný do nájmu, spôsobenú úmyselne alebo zanedbaním povinností nájomcu, resp. tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých nebytových priestorov, nesie v plnej výške zodpovednosť nájomca.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania – schopného stavu a v takomto ho odovzdať prenajímateľovi, resp. dať do pôvodného stavu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia podľa Občianskeho zákonníka a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán .
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
5. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručeníu, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielaťúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielaťúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa sídla, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto nájomnej zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
6. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán (nájomca, prenajímateľ, správca) dostane po 1 rovnopise.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa s ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Nájomca týmto dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie osobných údajov v informačnom systéme v rozsahu Zák. č. 18/2018 Z.z., najmä súhlasí s tým, aby v prípade, že jeho nedoplatok na nájomnom a na službách presiahne 500 €, môže byť jeho meno zverejnené .
10. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovej stránke mesta Púchov.
11. Zmluva bola zverejnená dňa 19.11.2024.

Príloha č. 1 - Uznesenie MsZ č. 176/2024, 195/2024 a 196/2024 a o súhlase s nájomom NP

 č. 2 - Výpočet ceny nájmu NP (informácia)

 č. 3 – Predpis mesačných úhrad za užívanie bytu

V Púchove, dňa 13.11.2024

_____-podpísaná-_____
Prenajímateľ
Michal Kočner
Púchov servis s.r.o.
splnomocnený zastupovať vlastníka
na základe mandátnej zmluvy

_____-podpísaná-_____
Nájomca
BELARA s.r.o.
Benko Radovan