

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi :

Článok 1 Zmluvné strany

- Prenajímateľ:** **Mesto Nitra**
so sídlom: Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra
v zastúpení: Marek Hattas, primátor mesta Nitra
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK18 0900 0000 0050 4917 9673
IČO: 00 308 307
IČ DPH: SK 2021102853
(ďalej len „*Prenajímateľ*“)
- Nájomca:** **Bc. Katarína Špaňová**
miesto podnikania: Cintorínska 371/7, 951 5 Veľké Zálužie
v zastúpení: Bc. Katarína Špaňová, živnostníčka
IČO: 50 988 034
DIČ: 1123627329
zap. v živnostenskom registri OÚ Nitra, č. živ. reg.: 430-51398
(ďalej aj „*Nájomca*“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len ako „*Zmluvné strany*“)

Článok 2 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra, a to stavby – Mestská tržnica na Štefánikovej ulici v Nitre, orientačné číslo 50, súpisné číslo 74, postavenej na parcele reg. „C“ KN č. 2041 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 611 m², ako aj pozemku, na ktorom je stavba postavená.
2. Prenajímateľ prenajíma a Nájomca berie do nájmu časť priestorov v objekte špecifikovanom v bode 1. tohto článku tejto zmluvy v rozsahu **nebytový priestor č. 317 s výmerou 30,60 m²** (ďalej len „*Predmet nájmu*“).

Článok 3 Účel nájmu

1. Účelom nájmu nebytového priestoru č. 317 je prevádzkovanie maloobchodnej predajne textilu.
2. Zmena účelu je možná až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

Článok 4 Doba nájmu

1. Nájomná zmluva na Predmet nájmu sa uzatvára **na dobu určitú 5 rokov**.
2. Nájom začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

Článok 5 Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné **za nebytový priestor č. 317 o výmere 30,60 m²** bolo stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:
predmet nájmu 80,- €/m²/rok

ročné nájomné predstavuje

2.448,- €/rok

Mesačné nájomné za Predmet nájmu spolu predstavuje:

204,- €

Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty v zmysle ustanovenia § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej úhrade za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru č. 121 (ďalej len „služby“), a to:

- a) vykurovanie 91,80 €
- b) elektrická energia 25,- €
- c) ostatné služby 78,98 €

Mesačný predpis úhrad za služby bez DPH:

195,78 €

K uvedeným cenám Prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

3. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu mesačne vopred vždy do 10.-ého dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci na účet Prenajímateľa. Pri platbe je Nájomca povinný uviesť variabilný symbol (VS), ktorým je číslo faktúry.
4. Nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom za prvý kalendárny mesiac nájmu je Nájomca povinný uhradiť do 15 dní od podpisu tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie kalendárne mesiace je Nájomca povinný uhradiť v zmysle bodu 5. tohto článku.
5. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi mesačnú faktúru na úhradu nájomného a služieb poskytovaných s užívaním Predmetu nájmu.
6. Nájomca je oprávnený zvoliť si spôsob platby jedným z nasledovných spôsobov, a to prevodným príkazom alebo hotovostným vkladom na účet Prenajímateľa.
7. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s nájmom sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov identifikovateľných ako platba od Nájomcu v plnej výške na účet Prenajímateľa.
8. V prípade oneskorenej platby nájomného, resp. jeho časti, alebo úhrady za služby spojené s nájmom, resp. ich časti, sa budú realizovať nasledovné opatrenia voči Nájomcovi:
- a) prenajímateľ zabráni Nájomcovi v užívaní Predmetu nájmu, a to napr. uzatvorením prívodu energií, zablokovaním a zapečatením dverí,
 - b) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny nájmu za každý deň omeškania,
 - c) ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi nájomné, resp. jeho časť, alebo úhradu za služby spojené s nájmom, resp. ani ich časť, ani po predchádzajúcej výzve Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený stanoviť termín na vysťahovanie Nájomcu. Ak tento termín nebude Nájomca rešpektovať, Prenajímateľ je oprávnený Nájomcu vysťahovať bez jeho prítomnosti, a to na náklady Nájomcu.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady za služby poskytované k nájmu bez predchádzajúcej dohody s Nájomcom o čom Nájomcu písomne upovedomí v prípade, ak:
- a) nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov,
 - b) zistí, že výška úhrady za služby poskytované k nájmu nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na služby,
 - c) z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov.
10. Právo Prenajímateľa podľa tohto bodu Nájomca berie na vedomie a súhlasí s ním. Oznámenie o výške úhrady za služby poskytované k nájmu musí byť doručené Nájomcovi, bude neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy, pričom zmena výšky úhrady nadobudne účinky ku dňu uvedenému v tomto písomnom oznámení.

Článok 6

Ukončenie zmluvy

1. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) na základe písomnej dohody zmluvných strán o ukončení tejto zmluvy,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán **s trojmesačnou výpovednou lehotou**, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,

- d) odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa v zmysle bodu 2. tohto článku tejto zmluvy,
 - e) pozastavením prevádzkovania živnosti na predmet podnikania súvisiaci s predmetom nájmu,
 - f) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu.
2. Prenajímateľ má právo od zmluvy ihneď odstúpiť:
 - a) ak Nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa stavebných úprav,
 - b) ak Nájomca svojou činnosťou, činnosťou osôb s ním spojených a vlastnými zákazníkmi obmedzí, znemožní, ohrozí riadny chod a užívanie Predmetu nájmu alebo ak táto činnosť spôsobí nepriaznivé alebo škodlivé podmienky iných prevádzok v objekte Predmetu nájmu.
 3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
 4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 5. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručujú osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede a odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa považuje za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Článok 7

Podmienky užívania predmetu nájmu a opravy

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa riadia ustanovením § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, štátnej správy a miestnej samosprávy, ktoré sú potrebné pre prevádzku a užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov a predložiť ich Prenajímateľovi do 5 dní od ich právoplatnosti, resp. vydania, ak nenadobúdajú právoplatnosť.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý v článku 3 bodu 1. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný vopred písomne nahlásiť referentovi pre prevádzku tržnice vstup do areálu Mestskej tržnice po 18.-tej hodine.
5. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy Slovenskej republiky, pokyny referenta pre prevádzku tržnice, všeobecne záväzné nariadenia mesta Nitra, a to najmä Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitra č. 16/2008 o trhovom poriadku trhovísk a príležitostných trhov na Štefánikovej ul. 50 a Jurkovičovej ul. v Nitre.
6. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri začiatku a skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia zmluvných strán protokol o odovzdaní Predmetu nájmu.
7. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom Predmetu nájmu, a že v takomto stave predmet nájmu od Prenajímateľa preberá.
8. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v užívania schopnom stave a zároveň je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie.

Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá tým vznikne Prenajímateľovi.

9. Nájomca sa zaväzuje, že všetky závady a škody, ktoré vzniknú v čase nájmu, dá odstrániť na svoje náklady. Jedná sa o škody a závady vzniknuté používaním alebo zneužívaním Predmetu nájmu, činnosťou osôb v ich službách alebo osôb s nimi spojených.
10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi finančné prostriedky vynaložené Prenajímateľom na úhradu škody, sankcií, pokút, penále a iné finančné plnenia, ktoré vznikli z činnosti Nájomcu alebo porušenia ustanovení tejto zmluvy Nájomcom.
11. Ak Prenajímateľ upozorní Nájomcu na poškodený Predmet nájmu, Nájomca je povinný odstrániť škodu do 15.-tich dní od doručenia upozornenia, v prípade nesplnenia povinnosti je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi náhradu škody.
12. Bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce Predmetu nájmu, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu vykoná Nájomca na vlastné náklady. Všetky ostatné zásahy slúžiace na zveľadenie alebo zlepšenie užívacích možností môže Nájomca uhradiť z vlastných zdrojov až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na náklady, ktoré prispievajú k čiastočnému alebo celkovému zlepšeniu stavu Predmetu nájmu.
13. Nájomca, ktorý akýmkoľvek zariadením, pomôckami a vlastnými predmetmi privezenými alebo uloženými v objekte Predmetu nájmu alebo vlastným pričinením spôsobil zmenu pôvodného stavu, sa zaväzuje dať objekt do pôvodného stavu.
14. Nájomca má právo odpad vznikajúci na prevádzke ukladať do odpadových kontajnerov správy tržnice. Odpad bude Nájomca triediť na kartónový papier, ostatné obaly, tieto ukladať vedľa kontajnerov podľa pokynov referátu pre správu mestských tržníc.
15. Nájomca môže umiestňovať reklamy a oznamy len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Reklamy a oznamy budú udržiavané a čisté.
16. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do ďalšieho podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
17. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi úplný, nepoškodený, funkčný v takom stave v akom bol pri jeho prevzatí s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a povolené úpravy, a taktiež si odvezie všetok svoj majetok /i zabudovaný/, veci a tovar. Všetky ponechané veci neuvedené v protokole o odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľ po skončení nájmu bez zápisu zlikviduje a Nájomca nemá nárok na finančné vyrovnanie.

Článok 8

Stavebné úpravy

Akékoľvek úpravy a opravy stavebného charakteru v Predmete nájmu sú možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V písomnom súhlase bude uvedený najmä: rozsah úprav stavebného charakteru, ich kvalita, množstvo, cena, technické zhodnotenie, termíny realizácie a spôsob majetkového vyrovnania pri skončení nájmu. V prípade, že majetkové vyrovnanie nie je samostatne dohodnuté, znáša všetky náklady týchto úprav Nájomca a nemá nárok na náhradu týchto nákladov ani po skončení nájmu.

Článok 9

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana

1. Nájomca je povinný dodržať všetky bezpečnostné, protipožiarne, hygienické a iné predpisy platné pre užívanie Predmetu nájmu. Nájomca si zabezpečí vlastné hasiace prístroje – druh prístrojov v závislosti od daného prostredia a používaných materiálov, t. j. podľa účelu nájmu.
2. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. Nájomca v plnej miere zodpovedá za škody na majetku, za škody osôb, za bezpečnosť, zdravie a požiar v Predmete nájmu, v jeho okolí, ktoré svojou činnosťou a užívaním Predmetu nájmu spôsobil.

4. Nájomca, ak akýmkoľvek zariadením, pomôckami a inými predmetmi privezenými alebo uloženými v objekte nájmu spôsobí inej osobe alebo vlastným zamestnancom poškodenie na zdraví a majetku, zodpovedá v plnom rozsahu aj za následky z tejto škody plynúce.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať a hradiť na vlastné náklady revízie a odborné prehliadky, predpísané skúšky technických zariadení, pokiaľ Nájomca vykonal zmeny v Predmete nájmu, realizoval vlastné rozvody alebo umiestnil technické zariadenia. O vykonaných revíziách a odborných prehliadkach, predpísaných skúškach technických zariadení predloží Nájomca Prenajímateľovi jedenkrát ročne správu.
6. V prípade zmeny elektrického rozvodu je Nájomca povinný predkladať záznam z odbornej prehliadky elektrického zariadenia /revízne správy/ Prenajímateľovi vždy na požiadanie.
7. V prípade používania elektrických a plynových spotrebičov musia tieto spĺňať všetky príslušné náležitosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov a STN v príslušnej prevádzke /to zn. kde je umiestnený/ a 1x za 12 mesiacov zabezpečiť odborné prehliadky týchto spotrebičov.

Článok 10

Havarijný stav

Nájomca je povinný hlásiť Prenajímateľovi havarijný stav Predmetu nájmu, prípadne také poškodenie, hoci aj zmenu nepatrného rázu, ktoré by mohlo mať za následok celkové poškodenie alebo zhoršenie stavu Predmetu nájmu, a to bezodkladne aj v prípade, že táto zmena, alebo škoda vznikla v čase nájmu, používaním alebo zneužívaním.

Článok 11

Kontroly a obmedzenia

1. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek preveriť stav Predmetu nájmu a Nájomca je povinný túto kontrolu strpieť.
2. Nájomca sa podriadi akciám, podujatiam a trhovému predaju, ktoré prebiehajú v objekte Mestskej tržnice, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na vjazd motorových vozidiel. Nájomca bude znášať obmedzenia a rozsah stavebných opráv a rekonštrukcie objektu vykonávaných Prenajímateľom.

Článok 12

Veci Prenajímateľa v predmete nájmu

Zoznam inventáru a predmetov prevzatých v Predmete nájmu je uvedený v preberacom protokole, ktorý sa spisuje na začiatku a pri ukončení doby nájmu.

Článok 13

Záverečné ustanovenia

1. Prenájom nebytového priestoru bližšie špecifikovaného v čl. 2 v bode 2 tejto zmluvy bol schválený primátorom Mesta Nitra dňa 23.12.2024 v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva môže byť zmenená len písomne po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou dodatku ku zmluve, okrem prípadov uvedených v čl. 5 bodu 8.
3. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas zmluvného vzťahu, a ktoré majú vplyv na tento zmluvný vzťah, napr. zmenu adresy a iných údajov uvedených v tejto zmluve. Ak oznámenie Nájomca nevykoná, všetky plnenia Prenajímateľa sa považujú za právne dostačujúce, pokiaľ Prenajímateľ konal v súlade s dostupnými informáciami.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy posledným zo zástupcov zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.02.2025, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
6. O zverejnení zmluvy podľa článku 13 bodu 6 tejto zmluvy svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Prenajímateľ vydá Nájomcovi na požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy.

7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 (slovom: piatich) vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu. Nájomca obdrží 1 (slovom: jedno) vyhotovenie a Prenajímateľ obdrží 4 (slovom: štyri) vyhotovenia.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, schválili, zmluva je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojím podpisom.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Nitre, dňa:

V Nitre, dňa:

Marek Hattas
primátor mesta Nitra

Bc. Katarína Špaňová
živnostníčka