

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzavretá v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ďalej § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

IZ 38/17/46/17

Prenajímateľ:	Mesto Vrbové
Štatutár:	Dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka
Sídlo:	Ul. gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03, Vrbové
IČO:	00313190
DIČ:	2020531040
Bankové spojenie:	VÚB, a. s., Trnava
Číslo účtu/kód banky:	SK42 0200 0000 0023 9974 1458

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Ľuboš KOSTUR
Obchodný názov:	Ľuboš Kostur
Štatutárny orgán:	Ul. SNP č. 291/4, 922 03 Vrbové
Sídlo:	
IČO:	352 38 631
DIČ:	1020113831
číslo tel.	

Zapísaný na Ministerstve vnútra SR – Okresný úrad Piešťany, číslo živnostenského registra : 204-8033, vznik živnostenského oprávnenia vydaný dňa 22.01.2008.

(ďalej len „nájomca alebo zmluvné strany“)

Spôsob prevodu nehnuteľností do nájmu – nájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Vrbové vykonaný formou obchodnej verejnej súťaže, kde zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“). Zmluva sa uzatvára na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 20/III/2017 zo dňa 02.03.2017 v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ďalej § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov za nasledovných podmienok:

Článok II. Predmet nájmu a zmluvy

1. Touto zmluvou o nájme prenajímateľ dávajú nájomcovi do nájmu nebytové priestory v budove súp. č. 495, orientačné číslo 2 (Kúria M. A. Beňovského) nachádzajúce sa na parcele č. 1604, reg. C, v k.ú. Vrbové, zapísaná na LV 1900, vo vlastníctve prenajímateľa. Nebytové priestory sú na prízemí v prednej časti, na ľavej strane - od ulice M.A. Beňovského vo Vrbovom.
2. Prenajaté priestory sú v celkovej výmere 101,34 m² (7 miestností).
Plocha jednotlivých miestností:
 - Miestnosť č. 1 obchodné priestory s výmerou celkom 41,61 m²;
 - Miestnosť č. 2 obchodné priestory s výmerou celkom 16,60 m²;
 - Miestnosť č. 3 na prípravu s výmerou celkom 7,85 m²;
 - Miestnosť č. 4 kuchyňa s výmerou celkom 18,09 m²;
 - Miestnosť č. 5, 6, 7 ostatné priestory (sklad, šatňa, WC) s výmerou celkom 17,19 m².
3. Nájomca touto zmluvou preberá nebytové priestory do nájmu.
4. Okrem nebytového priestoru je nájomca oprávnený užívať pre svoj personál i svojich návštevníkov mestské WC. Kľúč od WC dostane nájomca pri preberaní nebytového priestoru.

Článok III. Účel a doba nájmu

- 1.) Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu podľa čl. II. nájomcovi za účelom zriadenia obchodnej prevádzky s výpočtovou technikou.
- 2.) Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu neurčitú od 01.04.2017 s 3 mesačnou výpovednou lehotou.

Článok IV. Podmienky úhrad nákladov za tovary a služby

- 1.) Prenajímateľ a nájomca určili cenu za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 20/III/2017 zo dňa 02.03.2017.
V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa čl. V. bod 3 tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a náklady za jednotlivé služby, poskytovanie, ktorých je spojené s užívaným predmetu nájmu, a to nasledovne:
 - ročné nájomné je dohodnuté v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže na **42 €/ m²/rok**, teda ročne celkom **4.256,28 €**;

- 3.) Mesačné náklady za nájom sú v sume: **354,69 €**. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné spojené s užívaním predmetu nájmu štvrťročne vo výške **1.064,07 €**, kde splatnosť nájmu je k poslednému dňu daného štvrťroka, teda do 31. marca, 30. júna, 30. septembra a 23. decembra príslušného kalendárneho roka.
- 4.) Platby bude nájomca uskutočňovať bezhotovostnou platbou z účtu nájomcu na účet prenajímateľa - **IBAN účtu: SK42 0200 0000 0023 9974 1458**. Ako variabilný symbol nájomca uvedie svoje IČO a do poznámky uvedie obchodný názov, meno podľa uzatvorenej zmluvy.
- 5.) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, minimálne o percento medziročne oficiálnej oznámenej inflácie z dôvodu, že majetok mesta je možné zákonne prenechať do užívania len za trhové nájomné.
- 6.) V prípade omeškania platby nájomného sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 7.) V nájomnom nie sú obsiahnuté mesačné úhrady za služby (elektrická energia, dodávka studenej vody, plyn, odvoz komunálneho odpadu). Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné náklady za služby, ktoré mesto Vrbové vynaloží napr. realizáciou dodávateľsko – odberateľských vzťahov na opravu a údržbu spoločných priestorov, dodávku služieb ako napr. odpratávanie snehu a zimného protišmykového posypu, dodávky studenej pitnej vody, dodávky tepla a obsluhy kotolne, zber, prepravu a zneškodnenie komunálneho odpadu, vykonávanie revízií vyhradených spoločných zariadení (napr. bleskozvodov, hasiacich prístrojov, elektrických rozvodov, spotrebičov a zariadení), ich údržbu a servis a zabezpečuje aj úpravu okolia budovy, parkoviska a zelene v okolí domu.

Článok V. Služby

1. Služby spojené s užívaním nebytového priestoru si nájomca zabezpečí samostatne od jednotlivých dodávateľov, s ktorými má zmluvy uzavreté prenajímateľ, pričom nesmie zmeniť dodávateľa médií.
2. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku studenej vody, ktorá bude pravidelne polročne refakturovaná podľa dodávateľskej faktúry na základe skutočne spotrebovanej vody odmeranej podružným meradlom, namontovaným v prenajatých nebytových priestoroch.
3. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca nahlási na Útvar ekonomiky a správy majetku MsÚ Vrbové v súlade s platným VZN.
4. Pokiaľ bude nájomca ukončovať nájomný vzťah, zaväzuje sa odhlásenie energií (elektrickej energie a plynu) urobiť za prítomnosti oprávneného zástupcu prenajímateľa (prepis meradiel energií bude urobený z nájomcu späť na prenajímateľa, resp. na nového nájomcu).
5. V prípade, ak nájomca povinnosť v čl. V. bod č. 4. poruší, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 300 € do 7 pracovných dní po odhlásení médií.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:

- a) Udržiavať prenajatý nebytový priestor na svoje náklady, uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady spojené s drobnými opravami prenajatého priestoru v prípade jeho poškodenia;
- b) Užívať prenajatý priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve na základe výsledkov a záverov vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže;
- c) Písomne bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv spadajúcich do kompetencie prenajímateľa a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
- d) Vykonávať bežnú údržbu, hradíť si náklady s tým spojené a preinvestovať vlastné finančné prostriedky v sume **3.000 €** na zhodnotenie predmetu nájmu počas trvania nájmu;
- e) Dodržiavať otváracie a zatváracie hodiny;
- f) Ihneď oznámiť prípady vlámania a iných udalostí, ktoré spôsobujú resp. spôsobili poškodenie majetku prenajímateľa, ktorý má nájomca v prenájme;
- g) Dodržiavať predpisy o ochrane a bezpečnosti pri práci, ochrane životného prostredia a zabezpečiť plnenie úloh vyplývajúcich z právnych predpisov o požiarnej ochrane, zabezpečiť príslušné hasiace prístroje a dodržiavať predpisy BOZP a PO;
- h) Udržiavať poriadok aj v okolí prenajatého nebytového priestoru, v zimných mesiacoch odpratať prípadný sneh z prístupových chodníkov pred prevádzkou;
- i) V prípade oneskoreného odovzdania predmetu nájmu po jeho skončení zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20 € za každý deň omeškania.

2. Nájomca je oprávnený:

- a) Užívať prenajatý nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve na základe výsledkov a záverov vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže;
- b) Prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len v prípade, že na to dostane písomný súhlas prenajímateľa;
- c) Vykonávať všetky stavebné úpravy na nehnuteľnosti, zmeny na predmete nájmu, ktoré sú potrebné v záujme nájomcu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a na vlastné náklady.

3. Nájomca je zodpovedný:

- a) Za spôsobenú škodu na prenajatých priestoroch ním, jeho zamestnancami a taktiež tretími osobami, ktoré prevádzku navštívia v priebehu platnej nájomnej zmluvy. V prípade vzniku takýchto škôd je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu alebo sa zaväzuje odstrániť ju na vlastné náklady. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada, a ak je to možné a účelné, škoda sa uhrádza uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu;
- b) Za záväzok, že nemôže zriadiť na predmet tejto zmluvy záložné právo, vecné bremeno alebo tento majetok inak zaťažiť.

Článok VII. Skončenie nájmu a neplatnosť zmluvy

- 1.) Nájom končí a zmluva je neplatná:
 - uplynutím doby nájmu;
 - uplynutím výpovednej lehoty;
 - dohodou zmluvných strán;
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy;
 - porušením čl. VI. bod 3.
- 2.) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov;
 - dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy.
- 3.) 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;
 - ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy;
 - ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.
- 4.) 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 užívaným predmetu nájmu.
- 5.) Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 6.) Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
- 7.) Pre uplynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.) 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.
- 9.) Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť nebytový priestor v stave akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 10.) V prípade, ak nájomca prenajatý priestor neuvedie do pôvodného stavu s obvyklým opotrebením, zabezpečí to prenajímateľ s tým, že nájomcovi budú vyfakturované náklady s tým spojené a nájomca sa zaväzuje ich uhradiť do 7 dní od doručenia faktúry.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ odovzdáva nebytový priestor nájomcovi do prenájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
2. Nájomca prenajatý nebytový priestor v stave spôsobilom preberá.
3. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu pre svojho určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov tejto určenej osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.
5. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia podľa Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
6. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
7. Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
9. 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 odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu 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.
10. 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.
11. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 2 rovnopisy.


12. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa z ich slobodnou vôľou a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vrbové, dňa: 31.03.2017

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka



Ľuboš Kostur

obchodná činnosť
SNP 291-4, 922 03 Vrbové
IČO: 35 238 631, DIČ: 1020113831
IČ DPH: SK1020113831
Tel. č.:

.....

Ľuboš Kostur