

„NÁVRH“

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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**

Prenajímateľ:

Vlastník majetku: **Mesto Vrbové**
Ulica gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03 Vrbové
Štatutárny zástupca: Dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka mesta
IČO: 00313190
DIČ: 2020531040
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN číslo účtu: SK42 0200 0000 0023 9974 1458

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Štatutárny orgán:
Sídlo:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
IBAN číslo účtu:
číslo tel. :
email :

(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 výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 9/2019 v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 163/X/2019 zo dňa 16.10.2019 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.) Nebytové priestory – evidované na LV 2921 - v bytovom dome, súpisné číslo 353, ktorý je postavený na parcele reg. „C“ parc. č. 2392/2 o výmere 2.181 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, a podiel na pozemku reg. „C“ parc. č. 2392/2 o výmere 2.181 m² vo veľkosti 56845/548442, z celkového podielu vedeného na LV č. 3201, ktorých vlastníkom je Mesto Vrbové.

2.) Prenajaté nebytové priestory sú v celkovej výmere **1.248,95 m²**. Plochy jednotlivých priestorov sú nasledovné :

A) Hlavné priestory na prenájom :

- obchodné priestory – prízemie – druh nebytového priestoru č. 1 – priestor č. 3, evidovaný na LV č. 2921 pod č. 70 o veľkosti 311,70 m²;
- skladové priestory – prízemie - druh nebytového priestoru č. 1 – priestor č. 3, evidovaný na LV č. 2921 pod č. 70 o veľkosti 157,56 m²;
- kancelária, šatne – 1. poschodie - druh nebytového priestoru č. 1 – priestor č. 2, evidovaný na LV č. 2921 pod č. 69 o veľkosti 99,19 m²;

B) Podiel na vedľajších priestoroch :

ba) ďalej je predmetom nájmu podiel na spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve vo veľkosti 56845/548442, t. j. 568,45 m², evidovaných na LV č. 2921;

bb) a podiel na pozemku reg. „C“ parc. č. 2392/2 o výmere 2.181 m² vo veľkosti 56845/548442, z celkového podielu vedeného na LV č. 3201 pod č. 1 – mesto Vrbové vo veľkosti 537320/548442.

C) Podiel na technologickom priestore :

- * taktiež je predmetom nájmu podiel na technologickom priestore ako samostatnom nebytovom priestore – strojovňa o veľkosti 112,05 m² – na základe zistenia znaleckého posudku č. 143/2017 zo dňa 06.11.2017 vypracovaného znalkyňou Ing. Miroslava Helegda – ev. č. 912134, ktorý je situovaný v 1. podzemnom podlaží (suterén), ktorý nie je evidovaný v katastri nehnuteľností.

3.) Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu užívanie nebytových priestorov v celkovej výmere **1.248,95 m²**.

Článok III. **Účel a doba nájmu**

1.) Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu podľa čl. II. nájomcovi za účelom:

2.) Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu neurčitú od 01.12.2019 s 3 mesačnou výpovednou lehotou.

Článok IV. **Obsah zmluvy**

- 1.) Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu.
- 2.) Okrem nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

Článok V. **Podmienky úhrad nákladov za nájom a služby**

1.) Prenajímateľ a nájomca určili cenu za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 9/2019 v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 163/X/2019 zo dňa 16.10.2019.

Ročné náklady za nájom nehnuteľností predstavujú sumu vo výške: _____ €.

!V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované k užívaniu nebytových priestorov v rozsahu podľa Čl. V., bod 3.) tejto zmluvy!

2.) Mesačné náklady za nájom sú určené v sume: _____ EUR.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné, ktoré je spojené s užívaným predmetu nájmu. Splatnosť nájmu je k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca príslušného kalendárneho roka, za ktorý je nájom uhrádzaný.

3.) Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávky pitnej vody (vodné a stočné), výrobu teplej úžitkovej vody a výrobu tepla (vykurovanie objektu). Nájomca sa v tejto súvislosti tiež zaväzuje uhrádzať mesačné zálohové platby k nákladom za jednotlivé dodávané služby, poskytovanie, ktorých je spojené s užívaným predmetu nájmu, a to nasledovne:

- náklady za dodávku pitnej studenej vody (vodné a stočné) sú prenájomateľom určené vo výške: **162,00 €/rok, t. j. 13,50 €/mesačne;**
- náklady za dodávku pitnej studenej vody na ohrev teplej vody sú prenájomateľom určené vo výške: **141,60 €/rok, t. j. 11,80 €/mesačne;**
- náklady za dodávku tepla a ohrev teplej úžitkovej vody sú prenájomateľom určené vo výške: **5.880,00 €/rok, t. j. 490,00 €/mesačne;**

Zálohové platby k nákladom za jednotlivé dodávané médiá sú rovnako splatné k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca príslušného kalendárneho roka, za ktorý sú médiá uhrádzané.

- 4.) Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu pravidelnú ročnú refakturáciu spotrebovaných médií (vždy do 31.05. bežného roka) na základe individuálneho odpočtu skutočne spotrebovanej studenej vody a teplej úžitkovej vody z odpočtu podružných meradiel namontovaných v prenajatých nebytových priestoroch a refakturáciu nákladov na výrobu tepla a ohrev teplej úžitkovej vody na základe dodávateľských faktúr od centrálného výrobcu tepla.
- 5.) Platby v zmysle Čl. V., bod 2.) a bod 3.) tejto zmluvy bude nájomca uskutočňovať bezhotovostnou platbou z účtu nájomcu na účet prenajímateľa s **IBAN: SK42 0200 0000 0023 9974 1458**. Ako variabilný symbol nájomca uvedie svoje IČO a do poznámky uvedie obchodný názov, meno podľa uzatvorenej zmluvy.
Finančné sumy za nájom a zálohy na služby bude nájomca prenajímateľovi posielat' v dvoch nezávislých sólo bankových platbách.
- 6.) Služby spojené s užívaním nebytových priestorov (dodávku elektrickej energie a realizáciu revízií všetkého druhu) si nájomca zabezpečí samostatne od jednotlivých dodávateľov. Pri dodávateľovi elektrickej energie je povinnosťou nájomcu prevziať zmluvu o dodávke so súčasným dodávateľom, s ktorým má zmluvu uzavretú prenajímateľ, uskutoční sa teda prepis odberateľov u dodávateľa.
- 7.) Odvoz komunálneho odpadu si nájomca nahlási na Útvar ekonomiky a správy majetku MsÚ Vrbové, u správkyne daní a poplatkov v súlade s platným VZN mesta Vrbové.
- 8.) Pokiaľ bude nájomca ukončovať nájomný vzťah, zaväzuje sa odhlásenie energií (elektrickej energie) urobiť za prítomnosti oprávneného zástupcu prenajímateľa. (prepis meradiel elektrickej energie bude urobený z nájomcu späť na prenajímateľa, resp. na nového nájomcu, pričom číselný odpis stavu meradiel bude uvedený v odovzdávacom/preberacom protokole).
- 9.) V prípade, ak nájomca povinnosť v Čl. V., bod č. 8.) poruší, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 300.- € do 7 pracovných dní po odhlásení médií.
- 10.) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté platby za jednotlivé služby a 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.
- 11.) V prípade omeškania platby nájomného sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Prenajíateľ prenajíma nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje užívať priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Týmto prenajíateľ dáva nájomcovi výslovný súhlas na zriadenie a budovanie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- 3.) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným tretím osobám alebo subjektom.
- 4.) Nájomca nemôže zriadiť na predmet tejto zmluvy záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
- 5.) Všetky stavebné úpravy na nehnuteľnosti môže nájomca vykonať len v prípade, ak mu bude vydaný písomný súhlas prenajíateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou priestorov len v prípade, ak prenajíateľ dal písomný súhlas a súčasne sa nájomca zaviazal uhradiť vzniknuté náklady.
- 6.) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajíateľa pre prevádzku budovy a je povinný v prenajatých priestoroch riadne dodržiavať v plnom rozsahu platné predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, predpisy požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia.
- 7.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať si drobné opravy spojené s užívaním prenajatých priestorov. Havárie a opravy spoločných priestorov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Mesto Vrbové zabezpečí odstránenie havárií a opravy spoločných priestorov cestou realizácie dodávateľsko-odberateľských vzťahov.
- 8.) Pri nákladoch na rôzne opravy presahujúce sumu 1.000,00 € môže nájomca žiadať o refundáciu nákladov len po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa.
- 9.) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch ním, jeho zamestnancami a taktiež tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada, a ak je to možné a účelné, tak sa škoda rieši uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu.
- 10.) Prenajíateľ 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.

- 11.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu vo všetkých priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu. Upratovanie prenajatých priestorov si bude nájomca zabezpečovať sám, na vlastné náklady.
- 12.) **Osobitný záväzok Nájomcu:** Zmluvné strany berú na vedomie, že predmet nájmu je technicky i stavebne prepojený s nebytovým priestorom označeným ako nebytový priestor v bytovom dome o výmere 311,70 m² (Susedný priestor) v ktorom bude zriadená prevádzka bankomatu na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové spôsobom hodného osobitného zreteľa – Uznesenie č. XXX/XI/2019 zo dňa 27.11.2019, ktoré tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve. Nájomca sa preto zaväzuje, že zabezpečí ďalšiemu nájomcovi (Prima banka Slovensko, a.s.) prístup k predmetu nájmu (bankomatu) cez Susedný priestor počas otváracích hodín vlastnej prevádzky.

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;
 - ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.
- 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 nájomom 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 zmluvných 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 prenajatý priestor 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 14 dní od doručenia faktúry.

Článok VIII. **Záverečné ustanovenia**

- 1.) 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.
- 2.) 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 dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3.) Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme, a to očíslovanými dodatkami k zmluve.
- 4.) Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručení, 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 zmluvy.

5.) Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas v zmysle § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov so spracovaním jeho osobných údajov v plnom rozsahu uvedenom v Čl. I. – Zmluvné strany tejto zmluvy, a to za účelom uzatvorenia tejto zmluvy, realizácie tejto zmluvy a plného rozsahu využívania práv nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy. Súhlas sa udeľuje aj v rozsahu plnenia účtovných povinností v zmysle osobitného zákona, plnenia povinnosti predložiť túto zmluvu alebo preukázať trvanie nájomného vzťahu tejto zmluvy orgánom štátnej správy alebo orgánom verejnej moci, banke či Poľnohospodárskej platobnej agentúre. Súhlas platí od účinnosti tejto zmluvy, a to až do momentu platného skončenia nájomného vzťahu a po dobu ich spracovávania údajov v zmysle osobitných účtovných predpisov.

Nájomca berie na vedomie, že jeho práva ako osoby, ktorej osobné údaje sa spracovávajú sú upravené v § 28 a nasl. zákona č. 122/2013 Z.z.

6.) Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.

7.) 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.

8.) Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 2 rovnopisy.

9.) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zhoduje sa z ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Príloha č. 1 : Uznesenie MsZ č. XYZ/XI/2019 zo dňa 27.11.2019

Vrbové, dňa ____ . novembra 2019

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

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