

Zmluva o nájme nebytového priestoru
uzatvorená v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka a zákona
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme

Článok I.
Zmluvné strany

IZ 107/20/150/20

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

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Juraj Kriško
Sídlo:	Krajné 322, 916 16 Krajné
IČO:	53181905
DIČ:	1076367061
Zapísaný v registri:	Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom číslo živnostenského registra: 320-21095
Bankové spojenie:	Uni Credit Bank, a.s.
IBAN číslo účtu:	SK90 1111 0000 0012 3798 0005
Kontakt:	+421 9

(ďalej len „nájomca“)

Spôsob prevodu nehnuteľností do nájmu – nájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Vrbové vykonaný formou obchodnej verejnej súťaže, kde zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytového priestoru (ďalej len „zmluva“). Zmluva sa uzatvára na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 9/2020 v zmysle Uznesení Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 145/XI/2020 a č. 146/XI/2020 zo dňa 11.11.2020 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.) Nebytový priestor o výmere 17,90 m² – nehnuteľný majetok mesta v budove, ktorá sa nachádza na Ul. SNP vo Vrbovom súp. č. 292; orientačné číslo 2 (*Dom kultúry, ďalej len „DK“*) na parcele reg. „C“ č. 2567 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3.957 m², v k. ú. Vrbové, zapísaný na LV 997, vo vlastníctve mesta Vrbové.
- 2.) Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu na dočasné užívanie nebytový priestor v celkovej výmere 17,90 m². Nebytový priestor sa nachádza na prízemí, v prednej časti objektu - od Ulice SNP vo Vrbovom.
- 3.) Okrem nebytového priestoru je nájomca oprávnený užívať pre svojich zamestnancov spoločné WC nachádzajúce sa na chodbe „DK“. Kľúč od WC dostane nájomca pri preberaní nebytového priestoru.

Článok III.

Účel a doba nájmu

- 1.) Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu – nebytový priestor podľa Čl. II., kde účelom nájmu bude:
 - **predajňa/kancelária - plastové/hliníkové OKNÁ – DVERE, žalúzie**
- 2.) Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu neurčitú, od 07.12.2020 s 2 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 výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 9/2020 vo výške **35,- €/m²/rok** (slovom: **tridsaťpäť** eur za 1m² prenajatej plochy ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného 626,50 € (slovom: šesťstodvadsaťšesť eur päťdesiat centov) za celý rozsah prenajatej plochy ročne, v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 146/XI/2020 zo dňa 11.11.2020.
V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované a spojené s užívaním nebytového priestoru v rozsahu podľa Čl. V., bod 4. tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a náklady za jednotlivé služby, poskytovanie, ktorých je spojené s užívaním predmetu nájmu, a to nasledovne:
 - a) náklady za nájom v celkovej výške **52,20 €/mesiac**,
 - b) náklady za služby v celkovej výške **92,80 €/mesiac**,Mesačné náklady za nájom a služby SPOLU (*a+b*) v sume: **145,- €** sú splatné mesačne do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom a služby platia. Platby bude nájomca uskutočňovať bezhotovostnou platbou z účtu nájomcu na účet prenajímateľa - na **IBAN účtu: SK42 0200 0000 0023 9974 1458**.
Ako variabilný symbol nájomca uvedie svoje IČO a do správy pre adresáta uvedie obchodný názov/meno podľa uzatvorenej zmluvy a obdobie, za ktoré platbu posiela.
- 3.) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, minimálne o percento medzoročne oficiálnej oznámenej inflácie z dôvodu, že majetok mesta je možné zákonne prenechať do užívania len za trhové nájomné.
- 4.) V prípade omeškania platby nájomného sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

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 a sociálne zariadenia.
- 3.) Budova DK je otvorená v dňoch pondelok až piatok v čase od 07.30 hod. do 18.00 hod., a v dňoch sobota a nedeľa v čase od 09.00 hod. do 13.00 hod.
- 4.) 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 DK.

- 3.) K odovzdaniu a prevzatíu nebytového priestoru 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 prenájima nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje užívať priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve a to tak, aby nebola obmedzovaná činnosť prenajímateľa. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva nájomcovi výslovný súhlas na zriadenie 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 daný písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou priestorov len v prípade, ak prenajímateľ dal písomný súhlas a súčasne sa nájomca zaviazal uhradiť vzniknuté náklady.
- 6.) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku budovy a je povinný v prenajatom priestore dodržiavať v plnom rozsahu platné predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia.
- 7.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy spojené s užívaním všetkých 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 havárie a opravy spoločných priestorov cestou realizácie dodávateľsko – odber. vzťahov.
- 8.) Nájomca má právo si na vlastné náklady umiestniť reklamu na priečelí a vo vestibule budovy.
- 9.) Pri nákladoch na rôzne opravy presahujúce sumu 1 000,00 € môže nájomca žiadať refundáciu len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
- 10.) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v prenajatom priestore ním, jeho zamestnancami a taktiež tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada, a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu.
- 11.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu mestom určeného zástupcu do prenajatého priestoru za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatého priestoru tejto určenej osobe a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatého priestoru.
- 12.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu vo všetkých spoločných priestoroch a aj v priestore, ktorý je predmetom prenájmu. Upratovanie prenajatého priestoru si bude zabezpečovať prenajímateľ sám - na vlastné náklady.

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:
 - prenájomca neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenájal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - ak prenájomca 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 prenájomca 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.
- 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 oboma zmluvnými stranami.
- 7.) Pre uplynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá dvojmesačná 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, prenájomca si vyhradzuje právo vystaňovať 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 prenájomca tieto hnutelné veci zlikvidoval bez náhrady pre nájomcu.

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 očíslovanými dodatkami. Zmeny doručovacej adresy je potrebné oznámiť druhej zmluvnej strane do 30 dní od vykonania tejto zmeny.
- 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 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.
- 6.) Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov so spracovaním jeho osobných údajov v plnom rozsahu uvedených v záhlaví tejto zmluvy, a to za účelom uzatvorenia tejto zmluvy, realizácie tejto zmluvy a plného rozsahu využívania práv prenajímateľa 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 právneho vzťahu tejto zmluvy orgánom štátnej správy alebo orgánom verejnej moci a banke. Súhlas platí od účinnosti tejto zmluvy, a to až do momentu platného skončenia právneho vzťahu a po dobu jeho spracovávania údajov v zmysle osobitných účtovných predpisov. Nájomca berie na vedomie, že jeho práva ako osoby, ktorej osobné údaje sa spracovávajú, sú upravené v § 19 a nasl. zákona č. 18/2018 Z.z.
- 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, obsahu porozumeli, zhoduje sa z ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vrbové, dňa: 07. decembra 2020

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta



Juraj Kriško
016 16 Krajné 322
IČO: 53181905
IČ DPH: SK1076367061

Juraj Kriško
živnostník