

--- NÁVRH ---

## 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

<b>Prenajímateľ:</b>	<b>Mesto Vrbové</b>
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“)

&

<b>Nájomca:</b>	.....
Obchodný názov:	.....
Štatutárny orgán:	.....
Sídlo:	.....
IČO:	.....
DIČ:	.....
Zapísaný v registri:	.....
Bankové spojenie:	.....
IBAN:	.....
číslo tel.	.....

(ďalej len „nájomca alebo zmluvné strany“)

Spôsob prevodu nehnuteľností do nájmu – nájom nebytového obchodného priestoru vo vlastníctve Mesta Vrbové vykonaný formou vyhlásenia Obchodnej verejnej súťaže č. 4/2019, kde zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytového priestoru (ďalej len „zmluva“). Zmluva sa uzatvára na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 4/2019 v zmysle Uznesení Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 33/IV/2019 a č. 34/IV/2019 zo dňa 11.04.2019 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. Prenajímateľ touto zmluvou dáva nájomcovi do nájmu nebytový obchodný priestor o výmere 33,00 m<sup>2</sup> – nehnuteľný majetok mesta na Námestí sv. Cyrila a Metoda v budove súp. č. 12/20 (býv. „Dom Služieb“) nachádzajúci sa na parcele reg. „C“, č. 28 v k. ú. Vrbové, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 217 m<sup>2</sup> zapísané na LV 1900, vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu na dobu neurčitú k užívaniu nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy, v prednej časti vľavo – od ulice, celkovo zložený zo 4 častí, SPOLU o výmere **33,00 m<sup>2</sup>**.  
(prevádzka 27 m<sup>2</sup> + šatňa 3,00 m<sup>2</sup> + sklad 1,40 m<sup>2</sup> + WC 1,60 m<sup>2</sup>).
3. Prenajímateľ prenajíma nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca touto zmluvou nebytový obchodný priestor preberá do nájmu. K odovzdaniu, resp. prevzatíu nebytového priestoru dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu.

## **Článok III. - Účel a doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu podľa čl. II. – nebytový obchodný priestor o výmere 33,00 m<sup>2</sup> za účelom zriadenia prevádzky:  
.....
2. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu neurčitú od 01.07.2019 s 3 mesačnou výpovednou lehotou.

## **Článok IV. - Výška a splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia**

1. Ročné nájomné je v súlade s výsledkom Obchodnej verejnej súťaže č. 4/2019 dohodnuté nasledovne:  
Nájomné za prevádzkovú plochu: ..... €/m<sup>2</sup>/rok, (..... € x 27 m<sup>2</sup>) teda celkom ..... €.   
Nájomné za ostatné plochy: ..... €/m<sup>2</sup>/rok, (..... € x 6 m<sup>2</sup>) teda celkom ..... €
2. **Mesačné nájomné predstavuje čiastku:** ..... + ..... € : 12 mesiacov = ..... €.   
V nájomnom je obsiahnutá úhrada za službu - plnenie poskytované s užívaním nebytového priestoru, t. j. vykurovanie a ohrev teplej vody sú zabezpečené centrálné, z kotolne objektu.
3. **V nájomnom NIE SÚ obsiahnuté mesačné úhrady za služby (dodávka elektrickej energie, dodávka studenej vody, odvoz komunálneho odpadu, internet).**
4. Nájomné je splatné mesačne do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí. Platby bude nájomca uskutočňovať bezhotovostnou platbou z účtu nájomcu na účet prenajímateľa s **IBAN číslom 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 o nájme.
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.

## **Článok V. - Služby**

1. Služby spojené s užívaním nebytového priestoru (elektrická energia, internet) si nájomca zabezpečí samostatne od jednotlivých dodávateľov.
2. Pokiaľ bude nájomca ukončovať nájomný vzťah, zaväzuje sa odhlásenie energií (elektrická energia) uskutočniť za prítomnosti oprávneného zástupcu prenajímateľa. (prepis meradiel energií bude urobený z nájomcu späť na prenajímateľa, resp. na nového nájomcu, číselný odpis stavu meradiel bude uvedený v protokole o odovzdaní/prevzatí nebytového priestoru).  
V prípade, ak nájomca povinnosť v čl. V., bod č. 2. poruší, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 300,- € do 7 pracovných dní po odhlásení médií.
3. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku studenej vody, ktorá bude pravidelne polročne alebo ročne (na základe množstva spotreby) refakturovaná za cenu stanovenú dodávateľom na základe individuálneho odpočtu skutočne spotrebovanej vody odmeranej podružným vodomermom namontovaným v prenajatom nebytovom obchodnom priestore.
4. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca individuálne nahlási na Útvare ekonomiky a správy majetku MsÚ Vrbové - referát daní a poplatkov v súlade s aktuálne platným VZN mesta.

## **Článok VI. - Práva a povinnosti zmluvných strán a zodpovednosť nájomcu**

1. Nájomca je povinný:
  - a) Udržiavať na svoje náklady v prenajatom nebytovom priestore poriadok a čistotu, to isté platí pre udržiavanie príslušného vyhradeného WC, uhrádzať náklady spojené s ďalším obvyklým udržiavaním a náklady spojené s drobnými opravami prenajatého priestoru v prípade jeho poškodenia,
  - b) Užívať prenajatý priestor len v rozsahu dohodnutom v zmluve na základe výsledku a záverov vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže,
  - c) Písomne, a bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi havarijné stavy a potrebu opráv spadajúcich do kompetencie prenajímateľa a následne umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
  - d) Dodržiavať predložené a odsúhlasené otváracie a zatváracie prevádzkové hodiny,
  - e) Akceptovať požiadavku prenajímateľa o vyhradenie si práva vstupu pre svojho 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.
  - f) Ihneď oznámiť prípady vlámania a iných škodových udalostí, ktoré spôsobujú resp. spôsobili poškodenie majetku prenajímateľa, ktorý má nájomca v prenájme,
  - g) Oboznámiť sa s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku budovy,
  - h) 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,
  - i) Udržiavať poriadok aj v okolí prenajatého nebytového priestoru, napr. v letných mesiacoch pozametať bezprostredné okolie prevádzky alebo v zimných mesiacoch odpratať prípadný sneh z prístupových plôch vedúcich k prevádzke nájomcu,
  - j) V prípade oneskoreného odovzdania predmetu nájmu po jeho skončení zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € za každý deň omeškania.

**2. Nájomca je oprávnený:**

- a) Užívať prenajatý nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve na základe výsledku 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 alebo zmeny na predmete nájmu, ktoré sú potrebné v zmysle vlastného záujmu 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 nahrádza uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu,
- b) Za vnútorné zariadenie predmetu nájmu, ktoré si nájomca na vlastné náklady zabezpečil. Prenajímateľ dáva nájomcovi výslovný súhlas na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- c) 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. zmluvy bod 2., písm. a), b), c).

**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 strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
7. Pre uplynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začína 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 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 prenajímateľ tieto hnutelné veci zlikvidoval bez náhrady pre nájomcu.
9. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť nebytový obchodný 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 tieto náklady uhradiť do 14 dní od doručenia faktúry. Nájomca s takýmto riešením podpisom zmluvy o nájme nebytového priestoru súhlasí.

### **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 nadobúda platnosť dňom jeho uzatvorenia, t. j. dňom podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
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 doručenú, 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 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 a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vrbové, dňa: \_\_\_\_ . júna 2019

**Za prenajímateľa :**

**Za nájomcu :**

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