MESTO ZLATÉ MORAVCE
Zverejnené na internetovej stránke mesta
28.1.2016
dátum podpis zodpovedného zamestnanca

# Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1958/27362/2016

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa VZN č. 6/2011 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce v znení jeho dodatkov medzi

prenajímateľom: **MESTO ZLATÉ MORAVCE**
**Ul. 1. mája č. 2, 953 01 Zlaté Moravce**
Zastúpené: **MVDr. Marta Balážová** – zástupca primátora mesta
IČO: 00 308 676
DIČ: 2021058787
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: 5058109482/0900, IBAN: SK2409000000005058109482

(ďalej len „prenajímateľ" v príslušnom gramatickom tvare)

**a**

nájomcom: **Blažena Nagyová**
**Ul. Sládkovičova, 953 01 Zlaté Moravce**
**IČO: 34 396 675**
Zápis v ŽR OÚ Nitra, číslo: 403-21049

(ďalej len „nájomca" v príslušnom gramatickom tvare)

Touto zmluvou sa upravujú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán medzi Mestom Zlaté Moravce ako prenajímateľom a nájomcom z dôvodu zrušenia príspevkovej organizácie Záhradnícke služby mesta Zlaté Moravce, mestský podnik, ktorý sa Uznesením č. 235/2015 z 12. zasadnutia mestského zastupiteľstva v Zlatých Moravciach konaného dňa 17.12.2015 zrušuje dňom 31.12.2015 bez právneho nástupcu, pričom všetok majetok, všetky práva a povinnosti, ak z ich povahy vyplýva, že sa vzťahujú na zrušovanú príspevkovú organizáciu, všetky pohľadávky a záväzky, prejdú dňom jej zrušenia na zriaďovateľa Mesto Zlaté Moravce. V dôsledku uvedeného Mesto Zlaté Moravce uzatvára túto zmluvu pri zachovaní náležitostí pôvodnej Nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi týmto nájomcom a mestským podnikom Záhradnícke služby mesta Zlaté Moravce, m. p., pričom pôvodný záväzkový vzťah založený Nájomnou zmluvou na predmet nájmu medzi mestským podnikom Záhradnícke služby mesta Zlaté Moravce, m. p. a nájomcom sa v celom rozsahu nahrádza novým záväzkovým vzťahom medzi Mestom Zlaté Moravce a nájomcom upraveným touto zmluvou.

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 1958/27362/2016, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zmluva") za nasledovných podmienok:

## Čl. I.
## Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 444 (Dom služieb), nachádzajúcej sa na Ul. Sládkovičova 1 v Zlatých Moravciach, postavenej na pozemku - parcele KN registra „C", č. parcely 1885 (druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria), zapísanej na LV č. 3453 pre katastrálne územie Zlaté Moravce.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytový priestor o celkovej výmere 59,04 $m^2$, nachádzajúci sa na I. poschodí nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1. tohto článku, a to:

- nebytový priestor /obch. priestor/ o výmere **59,04 m²**

3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma **za účelom – kozmetika, pedikúra.**

4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v odseku 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.

## Čl. II.
## Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to **od 01.01.2016 do 31.12.2016.**

2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:

a) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dojednaný,
b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením §9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
d) odstúpením prenajímateľa, ak nájomca vykonal v nebytovom priestore zásahy, opravy alebo úpravy v rozpore s touto zmluvou.

3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je **jeden mesiac** a začína od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.

4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca a po potvrdení o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom dňom podpísania a prevzatia protokolu, nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

## Čl. III.
## Nájomné a jeho úhrada

1. Prenajímateľ a nájomca sa v súlade s podmienkami priameho prenájmu dohodli na nájomnom za nebytový priestor o výmere 59,04 $m^2$ nasledovne:
**Ročná výška nájomného** za obchodné priestory predstavuje sumu **1 470,12 EUR, t.j. 122,51 eur mesačne.**

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za užívanie predmetu nájmu **v roku 2016 (t.j. od 01.01.2016 do 31.12.2016)** vo výške 1 470,12 € **pravidelne mesačne vo výške 122,51 €** na účet prenajímateľa č. **5058109482/0900,** IBAN: SK2409000000005058109482, variabilný symbol: **3623600033,** a to **vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.**

Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa odseku 1 a 2 tohto článku v stanovenej výške a včas, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

## Čl. IV.
## Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s predmetom nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
- dodávka tepla
- dodávka elektrickej energie
- vodné, stočné a odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie

2. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé služby podľa ods. 1, ktorú prenajímateľ platí jednotlivým dodávateľom týchto služieb, podľa výpočtu energetikom mesta. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravia výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje spolu s platbou nájomného uhrádzať zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie:

| | |
|---|---|
| - ročná záloha za dodávku tepla | **889,20 €** |
| - ročná záloha za dodávku elektrickej energie | **239,04 €** |
| - ročná záloha za vodné, stočné a pomerná časť za zrážkovú vodu | **199,20 €** |
| **Ročná záloha s p o l u:** | **1 327,44 €** |

**Mesačná záloha: 110,62 eur.**

Zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie sa nájomca zaväzuje bez osobitnej fakturácie prenajímateľom pravidelne **mesačne** uhrádzať na účet prenajímateľa **č. 5058109482/0900,** IBAN: SK2409000000005058109482, variabilný symbol: **7825600015, vo výške 110,62 €,** a to **vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.**

Služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

4. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiel medzi skutočnými nákladmi a skutočnou výškou zaplatených zálohových platieb na účet prenajímateľa do 15 dní od oznámenia výšky nedoplatku (rozdielu) zo strany prenajímateľa, na základe prepočítania spotreby energií energetikom mesta, ktoré bude tvoriť samostatnú prílohu vyúčtovacej faktúry.
Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých sú tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ sú inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 3, 4, a 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

## Čl. V.
## Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

## Čl. VI.
## Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.

3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zvážiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto podmienky.

7. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

9. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.

10. V súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, nájomca si služby bezpečnostného technika a technika požiarnej ochrany zabezpečuje samostatne, vo svojej vlastnej réžii a zaväzuje sa dodržiavať povinnosti a opatrenia ustanovené týmito zákonmi a vyhláškou a ostatnými predpismi, ktoré s nimi súvisia.

11. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcie a iné).

12. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov

škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom nebytovom priestore, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

**13.** Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu domového odpadu a nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti. V nájomnom nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, ktoré si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

**14.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že dva mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1 tejto zmluvy, dá na prerokovanie mestskému zastupiteľstvu v Zlatých Moravciach v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámer prenájmu nebytových priestorov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom bude zohľadnená doba nájmu a výška nájmu dohodnutá v Zmluve o podnájme nebytových priestorov č. 34/2010 zo dňa 28.12.2010 v znení Dodatku č. 1/2013.

## Čl. VII.
## Zmluvná pokuta

**1.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy, alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV ods. 3 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## Čl. VIII.
## Záverečné ustanovenia

**1.** Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími platnými právnymi predpismi.

**2.** Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých tri dostane prenajímateľ a nájomca dostane jeden exemplár.

**3.** Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa t.j. na stránke Mesta Zlaté Moravce www.zlatemoravce.eu.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Zlatých Moravciach dňa 25. JAN. 2016

Za prenajímateľa:

**MVDr. Marta Balážová**
zástupca primátora mesta

V Zlatých Moravciach dňa 28. JAN. 2016

Nájomca:

**Blažena Nagyová**