

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

**Prenajímateľ:** Mesto Zlaté Moravce

1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce

IČO:00 308 676

Bankové spojenie: 33422162/0900, VÚB Nitra

Zast.: Ing. Petrom Lednárom, CSc. primátorom

**Nájomca:** Technické služby mesta Zlaté Moravce, mestský podnik

Sídlo: Bernolákova 59, 953 01 Zlaté Moravce

IČO: 587 168

zast.: Ing. Jozefom Latikom, pov. riaditeľom

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

### Čl. I

#### Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy, súp.č. 314, na Župnej ulici 314/8 (budova Župného domu), postavenej na pozemku KN reg. „C“ parc. č. 658/1 o výmere 3841 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zast. pl. a nádvorie, zapísanej Správou katastra Zlaté Moravce na LV č. 3453 pre k. ú. Zlaté Moravce.
2. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov o výmere 87,38 m<sup>2</sup> (obchodné priestory + chodby a sociálne zariadenie) nachádzajúcich sa v pravej časti na prízemí nehnuteľnosti prenajímateľa špecifikovanej v predchádzajúcom bode tohto článku („predmet nájmu“). Nájomca prehlasuje, že sa s technickým stavom predmetu nájmu vopred riadne oboznámil.
3. Za užívanie predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné, ako aj náklady spojené s obvyklým užívaním a udržiavaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje tiež vykonať technické zhodnotenie predmetu nájmu v súlade so stavebným zákonom a touto zmluvou (ďalej aj ako „vložené investície“).
4. Účelom nájmu je prevádzkovanie maloobchodnej predajne kvetov (živých, umelých, črepníkových a rezaných).

### Čl. II

#### Doba nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na čase trvania nájmu, a to na dobu určitú 3 roky. Táto doba začne plynúť dňom 1.10.2011 a končí 30.9.2014.

### Čl. III

#### Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce na výške nájomného pozostávajúceho zo sumy 34,- Eur /m<sup>2</sup> ročne



za obchodné priestory o výmere 36 m<sup>2</sup> a sumy 12,- Eur/m<sup>2</sup> ročne za ostatné priestory (chodby a sociálne zariadenie) o výmere 51,38 m<sup>2</sup>, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške 153,38 Eur, pričom výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Pri určení nájomného na ďalší rok trvania nájmu sa bude vychádzať z nájomného za predchádzajúci rok. Výšku mesačného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po potvrdení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR. Nájomné sa zaväzuje nájomca uhradiť bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve, a to do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, ak táto zmluva neustanovuje inak.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné na základe tejto zmluvy bez potreby vystavenia daňového dokladu prenajímateľom.
3. Vzhľadom k tomu, že podmienkou realizácie účelu nájmu je rekonštrukcia predmetu nájmu nájomcom, zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca plniť prenajímateľovi, a to mesačne vo výške vypočítanej v zmysle čl. III bod 1 tejto zmluvy takto:
  - od prvého mesiaca trvania nájmu nepeňažným plnením - zápočtom vložených investícií a to vo výške 100% z príslušnej mesačnej splátky, a to až do úplného vyrovnania vložených investícií.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vložené investície nájomcu do predmetu nájmu budú započítané s nájomným v peňažnom plnení až do úplného vyrovnania. Celkovú výšku vložených investícií nájomca oznámi prenajímateľovi bezodkladne, ako ich bude mať sám k dispozícii. Prenajímateľ výslovne súhlasí s investíciami do predmetu nájmu, ako i rekonštrukciou predmetu nájmu.
5. V cene nájomného podľa tohto článku nie sú zahrnuté náklady na dodávku energií a služieb. Všetky služby spojené s užívaním predmetu nájmu (dodávka elektrickej energie, vody, plynu, atď.) budú nájomcovi mesačne fakturované osobitnou faktúrou. Všetky služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca hradit' na účet prenajímateľa. Prenajímateľ súhlasí, aby pre odber vody a elektrickej energie si nájomca u prenajímateľa zriadil podružné merače spotreby vody a elektrickej energie s tým, že prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať skutočné odbery vody a elektrickej energie nájomcovi.

#### Čl. IV

##### Zmeny predmetu nájmu

1. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený na predmete nájmu vykonať stavebné zmeny („zhodnotenie“) v súlade s § 667 Občianskeho zákonníka, a to so súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa uskutočniť vylepšenia a stavebné úpravy (na základe ohlásenia), nie je však oprávnený robiť na predmete nájmu stavebné zmeny vyžadujúce vydanie stavebného povolenia podľa príslušných právnych predpisov. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi plánované zhodnotenie vopred pred začatím týchto prác.
2. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny - zhodnotenie predmetu nájmu, pričom náklady vynaložené nájomcom na zhodnotenie predmetu nájmu bude účtovne a daňovo evidovať a odpisovať nájomca. V súlade s príslušnými právnymi predpismi prenajímateľ vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o hodnotu týchto úprav.

*Sabina*



3. Po skončení nájmu sa technické zhodnotenie predmetu nájmu stáva vlastníctvom prenajímateľa a nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu so zohľadnením obvyklého opotrebenia a stavebných úprav, uskutočnených nájomcom.
4. Dňom nadobudnutia platnosti tejto zmluvy je nájomca oprávnený vykonať v predmete nájmu prípravné práce spočívajúce vo vypratání a upratání predmetu nájmu.

## Čl. V

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonania zhodnotenia a jeho ďalšieho užívania neodkladne, najneskôr však do 5 pracovných dní po podpise tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ týmto dáva súhlas na realizovanie zhodnotenia v časti prenajatých priestorov nájomcovi, po oboznámení sa s predloženým dispozičným riešením technických úprav.
3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu pred skončením doby nájmu z akéhokoľvek dôvodu, je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi preukázateľne vynaložené náklady na zhodnotenie, od ktorých sa odpočíta vykompenzované nájomné podľa tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi plnú súčinnosť pre realizáciu zhodnotenia, ktorého investorom bude nájomca, a to vrátane potrebných súhlasov pre dotknuté úrady (Mestský úrad – oddelenie výstavby).

## Čl. VI

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať zhodnotenie predmetu nájmu najneskôr do 31.12.2011 a ďalej predmet nájmu užívať v súlade so stavebnými, hygienickými a inými platnými predpismi.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonať zhodnotenie predmetu nájmu podľa podkladov, s ktorým sa prenajímateľ oboznámil.
3. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu vykonávať a uhrádzať drobné opravy a údržbu súvisiace s jeho bežným užívaním. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľom oznámiť nutnosť vykonania opráv a iných závad a umožniť im ich vykonanie. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil, na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy, týkajúce sa zabezpečenia požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany majetku ako aj príslušných hygienických predpisov v prenajatých priestoroch na vlastné náklady a znášať všetky náklady za nedodržanie záväzných predpisov a nariadení.

## Čl. VII

### Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu v súlade s Článkom II ods. 1 tejto zmluvy.

*Katka*

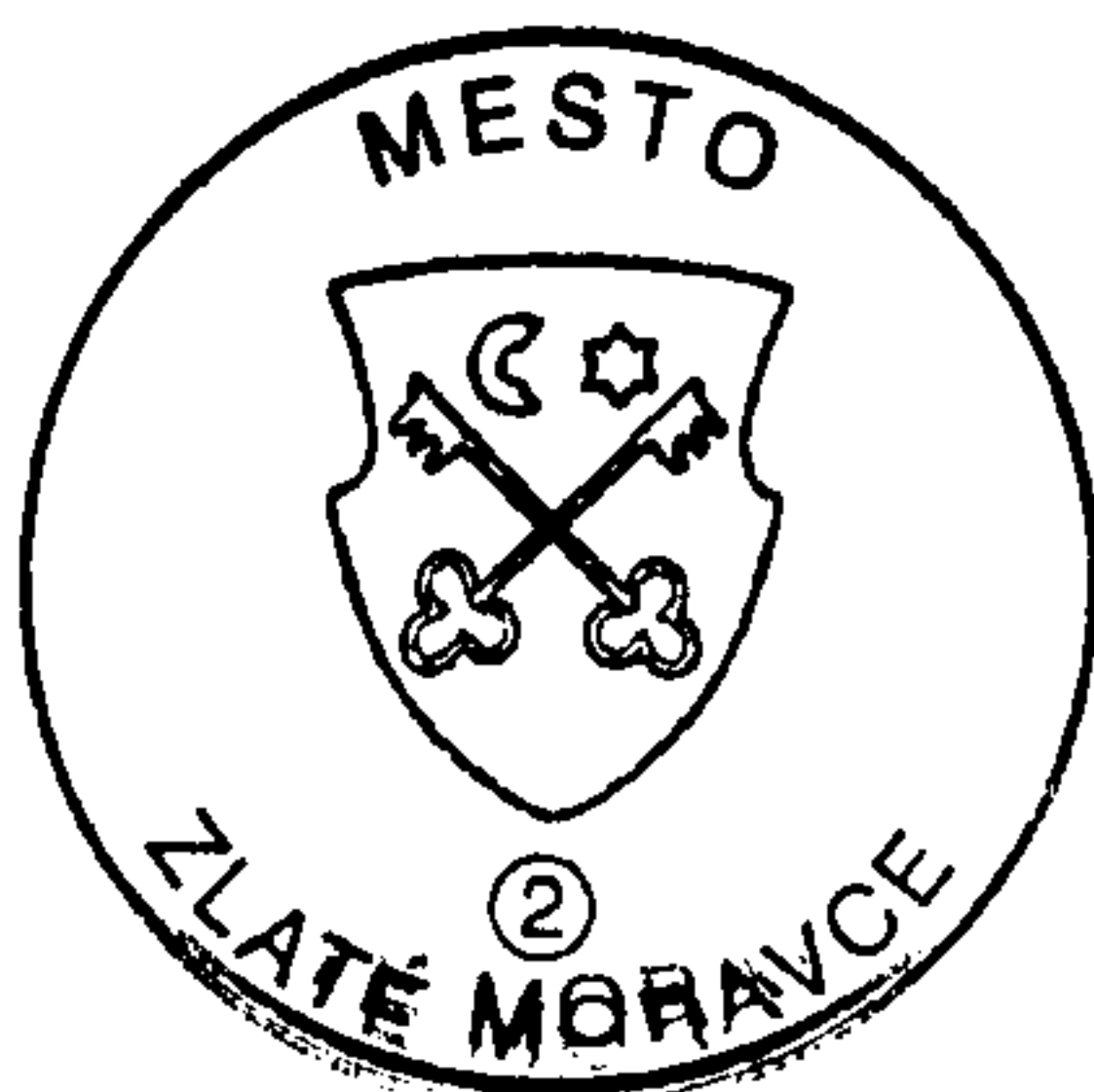
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Prenajíateľ môže písomne vypovedať s trojmesačnou výpovednou dobou túto Zmluvu, ak:
  - a) je nájomca v omeškaní viac ako 60 (šesťdesiat) kalendárnych dní so zaplatením nájomného prenájíateľovi a nájomca si svoj záväzok nesplnil v primeranej lehote ani po písomnom upozornení zo strany prenájíateľ'a,
  - b) ak nájomca nevyužíva predmet nájmu v súlade s jeho účelom.
4. Nájom zaniká:
  - a) zánikom predmetu nájmu
  - b) zánikom nájomcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu.
5. V prípade zániku nájomcu alebo prenájíateľ'a s právnym nástupcom sa zmluvné strany ku dňu zániku príslušnej zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo zmluvných strán nemá právo zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a príslušný právny nástupca zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej zmluvnej strany.

### Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť iba písomnými dodatkami po vzájomnej dohode zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluve porozumeli, že nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva obsahuje ich vážnu, skutočnú a slobodnú vôľu a túto zmluvu na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpisujú.
3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany spísali túto zmluvu v troch vyhotoveniach, z prenájíateľ' odbrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na stránke prenájíateľ'a.

V Zlatých Moravciach dňa 30.9.2011

Prenajíateľ:



Nájomca:



Technické služby mesta  
Bernolákova č. 59  
953 01 Zlaté Moravce  
IČO: 00587168

