

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov reg. č. NEH_020/2022

uzatvorená v zmysle §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení noviel

Čl. 1
Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ: Mesto Hurbanovo

Zastúpené: Mgr. Petrom Závodským, primátorom mesta
So sídlom: Komárňanská 91, 947 01 Hurbanovo
IČO: 00306452
IBAN: SK56 0200 0000 0000 2152 3142

1.2. Nájomca: Beáta Uzsáková

Miesto podnikania: Fialková 773/15, 947 01 Hurbanovo
Prevádzka: Konkolyho 6, 947 01 Hurbanovo
IČO: 50986082

Čl. 2
Predmet nájomnej zmluvy

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Hurbanovo, vedenej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Komárno, Katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2376, a to stavby, domu služieb so súpisným číslom 1548 na pozemku, parcele č. 125 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 470 m² (ďalej len „nehuteľnosť“).

2.2. Prenajíateľ prenecháva v zmysle zápisnice z obchodnej verejnej súťaže konanej dňa 24. 2. 2022 nájomcovi do užívania nebytové priestory na prízemí vyššie uvedenej nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na adrese ul. Konkolyho č. 6, Hurbanovo, a to obchodné priestory o celkovej rozlohe 27 m². S užívaním nebytových priestorov je spojené aj užívanie prislúchajúcich sociálnych priestorov (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. 3
Účel nájmu

3.1. Nájomca môže predmet nájmu užívať za účelom prevádzkovania obchodnej činnosti v súlade so svojím predmetom činnosti a s dobrými mravmi.

3.2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.

Čl. 4
Doba trvania a skončenie zmluvy o nájme

4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. 5. 2022 do 30. 4. 2027.

4.2. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou
- d) zánikom nájomcu.

4.3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu s 3-mesačnou výpovednou lehotou z týchto dôvodov:

- a/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia účelu užívania predmetu nájmu, resp. o zmene vlastníka (užívateľa stavby),
- b/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a na túto skutočnosť bol písomne upozornený,
- c/ pri prevádzkovaní nájmu dochádza k hrubému porušovaniu kľudu a poriadku a na túto skutočnosť bol nájomca písomne upozornený,
- d/ nájomca prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4.4. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať s 3-mesačnou výpovednou lehotou z týchto dôvodov:

- a/ predmet nájmu je z dôvodu vyššej moci dlhodobo /aspoň 3 mesiace/ nespôsobilý užívania,
- b/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti ohľadne udržiavania technického stavu predmetu nájmu potrebného k zabezpečeniu účelu nájmu, na čo bol vopred písomne upozornený,
- c/ nájomca stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti k naplneniu účelu nájmu.

4.5. Výpovedná lehota podľa bodov 4.3. a 4.4. začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

4.6. Jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy môže len prenajímateľ v prípadoch hrubého porušenia zmluvných podmienok. Hrubým porušením zmluvných podmienok sa považuje, ak nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením nájomného. Doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi zmluva zaniká alebo zaniká v lehote určenej v písomnom oznámení.

4.7. Nájomca je oprávnený navrhnúť prenajímateľovi predčasné ukončenie nájmu bez uvedenia dôvodu za splnenia podmienky, že ku dňu ohláseného skončenia nájmu vyplatí prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu výške nájomného za 2 mesiace navyše.

4.8. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel.

5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

5.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním nájmu spojené.

5.4. Poistenie budovy, v ktorej sa prenajímané priestory nachádzajú je povinnosťou prenajímateľa.

5.5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby. Vo výnimočných prípadoch /napr. havária, požiar atď./ je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu.

Čl. 6

Práva a povinnosti nájomcu

6.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.

6.2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.

6.3. Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Je povinný si počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných, vlastníckych práv iných nájomcov.

6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Zároveň sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

6.5. Nájomca je povinný zabezpečovať protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009, ktorou sa zabezpečujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými.

6.6. Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody a telefónov, zmeny a úpravy na veciach, ktoré sú predmetom nájmu môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky výdavky spojené na vykonanie stavebných úprav a údržbárskych prác po vydražení nebytových priestorov hradí nájomca z vlastných finančných prostriedkov bez zohľadnenia v cene nájmu.

6.7. Ak nájomca bez svojho zavinenia nemôže užívať prenajaté nebytové priestory neobmedzene na prenajatý účel, má nárok na zľavu z nájomného za príslušné obdobie.

Čl. 7

Výška nájomného, splatnosť a spôsob úhrady

7.1. Cena za nájom nebytového priestoru bola určená na základe zápisnice z verejnej súťaže konanej dňa 24. 2. 2022 vo výške 33,20 €/m² ročne, čo pri rozlohe 27 m² nebytového priestoru je celkom 869,40 € ročne. Zábezpeka vo výške 225,00 € bola uhradená dňa 23. 2. 2022. Zábezpeka bude odrátaná z platenia nájomného.

7.2. Nájomné je povinný zaplatiť nájomca prenajímateľovi mesačne, čo činí 72,45 € mesačne, a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vopred bankovým prevodom na jeho hore uvedený účet bez predchádzajúcej fakturácie.

7.3. Prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať nájomcovi úroky z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania platby z výšky nezaplateného nájomného.

7.4. Prenajímateľ je oprávnený každoročne, a to vždy k 1. 4. príslušného kalendárneho roka prehodnotiť výšku nájomného s prihliadnutím na hodnotu inflačného koeficienta vyhláseného Štatistickým úradom SR a v prípade, ak koeficient prekročí hranicu 3 % je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného. Nájomca sa zaväzuje, že úpravu ceny nájmu uvedeným spôsobom rešpektuje počas platnosti tejto zmluvy.

Čl. 8

Celková výška úhrady za užívanie predmetu nájmu vrátane poskytovaných služieb

8.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať nájomcovi:

a/ vykurovanie	1050,00 € ročne
b/ spoločná elektrická energia	35,40 € ročne
c/ vodné a stočné	-

8.2. Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa mesačne vopred súčasne s nájomným v jednej sume.

8.3. Celková výška úhrady za užívanie nebytových priestorov /nájomné + zálohy za služby/:

ročne:	1 954,80 €
mesačne:	162,90 €

8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vyúčtuje vždy po obdržaní dodávateľských faktúr vzniknutý rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov.

8.5. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý je povinný vyúčtovaný nedoplatok uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ má rovnakú povinnosť v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

9.1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len písomne vo forme dodatku po vzájomnej dohode, ak nie je vo vyššie uvedených článkoch dohodnuté inak.

9.2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom.

9.3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

9.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.

9.5. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.

9.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania jej účastníkmi.

9.7. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Hurbanove dňa 27. 4. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Peter Závodský
primátor mesta Hurbanovo

Beáta Uzsáková