

Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 2/2023

je uzatvorená v súlade s § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s § 663 až § 684 ako i v súlade s § 720 zákona č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Sídlo:
Štatutárny zástupca:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Registrácia:

Bankové spojenie:
Číslo účtu vo formáte IBAN:
(ďalej len „prenajíateľ“)

**Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o.,
(v skratke SMMP, s.r.o.)**
ul. T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti
36349429
2022092490
SK2022092490
v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín
oddiel: Sro, vložka číslo: 16228/R
Všeobecná úverová banka, a.s.
SK46 0200 0000 0037 6123 7751, var. symbol: 22023

a

Pôvodný nájomca:
Miesto podnikania:
Zastúpený:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Bankové spojenie:
Číslo účtu vo formáte IBAN:
Registrácia:
Prievidza,
Telefonický kontakt:
(ďalej len „pôvodný nájomca“)

Roman Lenčeš R3D.sk
ul. M. Hodžu 394/8, 971 01 Prievidza
Roman Lenčeš
52269221
1124344177
nie je platcom DPH
Tatra Banka, a.s.
SK76 1100 0000 0029 3002 5174
Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu
číslo živnostenského registra č.: 340 - 42902
0907 495 720

a

Nový nájomca:

Sídlo:
Zastúpený:

IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Číslo účtu vo formáte IBAN:
Registrácia:

Telefonický kontakt:
(ďalej len „nový nájomca“)
(prenajíateľ, pôvodný nájomca a nový nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

ReDz s. r. o.,
Ciglianska cesta 737/5, 971 01 Prievidza
Šimon Dzurik – konateľ spoločnosti
Roman Lenčeš – konateľ spoločnosti
Róbert Špacír – konateľ spoločnosti
53762029
2121489986
nie je platcom DPH
SK21 0900 0000 0051 8318 1918
Zapísaný v Obch. registri OS Trenčín,
Odd.: Sro, vložka č. 41860/R
0907 495 720, 0911 461 866

Preambula

1. Pôvodný nájomca mal v nájme nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí ako i v suteréne stavby so súpisným číslom 734 na ul. M. Mišíka v Prievidzi . Predmet nájmu tvora:

a) prevádzkový priestor nachádzajúci sa v 1. podzemnom podlaží, t.j. v suteréne stavby – podchodu, o výmere 104,72 m²;

b) sociálne zariadenie (WC), nachádzajúce sa v suteréne stavby – podchodu, o celkovej výmere 6,7 m²,

c) sklad nachádzajúci sa v suteréne stavby – podchodu v rozsahu ½ - t.j. o výmere 2,43 m² a

d) schodisko o výmere 19,8 m²;

čo v úhrne predstavuje **133,65 m²**.

2. V súlade s § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov sa zmluvné strany dohodli na prevode práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 7/2020 zo dňa 07.10.2020, zmenenej jej následnými dodatkami – Dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 13.01.2021 a Dodatkom č. 2 k nájomnej zmluve – zo dňa 09.12.2022, ktorú uzatvoril pôvodný nájomca Roman Lenčeš R3D.sk s prenajímateľom.

3. Roman Lenčeš sa stal jedným z konateľov spoločnosti ReDz s. r. o., so sídlom Ciglianska cesta 737/5, 971 01 Prievidza (IČO: 53762029). Na základe jeho žiadosti, žiadosť pôvodného nájomcu, aby došlo k prevodu práv a povinností, podľa Zmluvy o nájme č. 07/2020, v znení jej dodatkov, z pôvodného nájomcu na nového nájomcu minimálne v takom rozsahu, aké mal pôvodný nájomca, ktorý v predmete nájmu na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 7/2020 zo dňa 07.10.2020, zmenenej a doplnenej jej následnými dodatkami, vykonal so súhlasom prenajímateľa stavebné úpravy a prenajímateľ, pôvodný nájomca i ako nový nájomca s týmto prevodom práv a povinností z pôvodného nájomcu na nájomcu súhlasia, zmluvné strany sa navzájom dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.

4. Pôvodný nájomca zaplatil na účet prenajímateľa zábezpeku (kauciu) vo výške 1 218,24 EUR. Nakoľko i nový nájomca je povinný zaplatiť na účet prenajímateľa kauciu vo výške 1 218,24 EUR, zmluvné strany sa navzájom dohodli, že vysporiadanie kaucie pôvodného nájomcu od prenajímateľa nepožadujú , a táto bude použitá ako zábezpeka nového nájomcu. Pôvodný a nový nájomca si zloženú kauciu vysporiadajú medzi sebou samostatne. S uvedeným pôvodný, ako aj nový nájomca plne súhlasia.

5. Pôvodný nájomca písomne požiadal prenajímateľa o súhlas s umiestnením peletového kotla v prenajatých priestoroch a o vykonanie stavebných úprav. Svoje súhlasné stanovisko so začatím prestavby prečerpávacej stanice a s umiestnením peletového kotla pôvodnému majiteľovi poskytol prenajímateľ listom zo dňa 01.12.2022 o. i. s tým, že po ukončení doby nájmu nebytových priestorov pôvodný nájomca súhlasil, aby sa ním realizované zmeny v predmete nájmu vykonanej stavebnými úpravami stali majetkom prenajímateľa nebytového priestoru na ul. M. Mišíka v Prievidzi, za vopred dohodnutú kúpnu cenu 1,00 EUR, bez DPH, alebo v opačnom prípade je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu. Zároveň v súhlasnom stanovisku bolo uvedené, aké podmienky musí pôvodný nájomca spĺňať pri realizácii stavebných úprav.

6. Nakoľko prenajímateľ súhlasí s tým, aby všetky práva a povinnosti prešli z pôvodného nájomcu na nového nájomcu, pôvodný a nový nájomca sa navzájom dohodli i na tom, že nový nájomca sa stáva novým vlastníkom peletového kotla a všetkých vykonaných stavebných prác, vrátane zariadení predmetov, ktoré boli osadené pri rekonštrukcii predmetu nájmu pôvodným nájomcom za dohodnutú kúpnu cenu 1,00 EUR bez DPH. Nový nájomca je i na základe tejto nájomnej zmluvy č. 2/2023, zodpovedný za vykonanie revízií, skúšok, prípadných škôd a iných povinností

týkajúcich sa nového nájomcu ako vlastníka kotla a to všetko na náklady nového nájomcu. Práva a povinnosti ktoré sa vzťahovali na pôvodného nájomcu sa prevádzajú na nového nájomcu v rozsahu uvedenom v súhlasnom stanovisku prenajímateľa pôvodnému nájomcovi (príloha č. 1 a 2 nájomnej zmluvy) vrátane povinnosti, aby sa po ukončení doby nájmu nebytových priestorov boli pôvodným nájomcom realizované zmeny v predmete nájmu vykonané stavebnými úpravami sa stali majetkom prenajímateľa nebytových priestorov na ul. M. Mišíka v Prievidzi, za vopred dohodnutú kúpnu cenu 1,00 EUR, bez DPH, alebo v opačnom prípade je nový nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu. Prenajímateľ, pôvodný nájomca i nový nájomca s tým súhlasia.

7. Zmluvné strany sa navzájom dohodli, že nadobudnutím platnosti tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.2/2023 zanikne platnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 7/2020.

8. V priebehu mesiaca apríl príslušného roku sa uskutoční vyúčtovanie nákladov za poskytnuté služby. Zmluvné strany sa navzájom dohodli, že nedoplatky z vyúčtovania nákladov za služby v roku 2023 za rok 2022 a v roku 2024 za rok 2023 na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 7/2020 budú uhradené pôvodným nájomcom za obdobie do ukončenia doby nájmu, t. j. do 28.02.2023. Prípadný preplatok z vyúčtovania nákladov za služby za rok 2022 a 2023 bude prenajímateľom odoslaný na účet, ktorý mu pôvodný nájomca za tým účelom oznámi.

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí ako i v suteréne stavby so súpisným číslom 734 na ul. M. Mišíka v Prievidzi, vedenom na liste vlastníctva č. 1 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako podchod.

Tento nebytový priestor prenajímateľ spravuje na základe platne uzatvorenej koncesnej zmluvy zo dňa 29.6.2016, ktorú prenajímateľ uzatvoril s Mestom Prievidza ako s vlastníkom stavby, v ktorej sa tieto nebytové priestory nachádzajú.

2. Predmetom tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 2/2023 (ďalej len „Zmluva“) je nájom nebytových priestorov, ktoré tvoria:

- prevádzkový priestor nachádzajúci sa v 1. podzemnom podlaží, t.j. v suteréne stavby – podchodu, o výmere 104,72 m²;
 - sociálne zariadenie (WC), nachádzajúce sa v suteréne stavby – podchodu, o celkovej výmere 6,7 m²,
 - sklad nachádzajúci sa v suteréne stavby – podchodu v rozsahu ½ - t.j. o výmere 2,43 m²,
 - schodisko o výmere 19,8 m²;
- čo v úhrne predstavuje **133,65 m²**.

Článok II. Účel zmluvy

Nový nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať na prevádzkovanie verejného stravovania-občerstvenia (bar).

Článok III. Doba trvania nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú, odo dňa 01.03.2023** po prevzatí nebytových priestorov novým nájomcom na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu.

Článok IV. Nájomné a náklady za služby

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená dohodou v zmysle zákona o cenách č.18/1996 Z. z., ktorý sa vykonáva vyhláškou MF SR č.87/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov.
2. Prenajímateľom a novým nájomcom bolo dohodnuté, mesačné nájomné prenajatých nebytových **241,00 EUR bez DPH**, čo predstavuje ročne čiastku **2.892,00 EUR bez DPH**.
3. Spolu s nájomom sa nový nájomca zaväzuje prenajímateľovi hradiť i náklady za služby, ktoré s nájomom súvisia (studená voda a elektrická energia), ktorých **mesačná zálohová platba** je ku dňu podpisu tejto zmluvy stanovená vo výške **400,00 EUR s DPH**.
4. Nájomné a zálohové platby za poskytnuté služby sa nový nájomca zaväzuje uhrádzať v súlade so splátkovými kalendármi. Splátkový kalendár za služby na rok 2023 tvorí prílohu č. 3 tejto nájomnej zmluvy a Splátkový kalendár na nájomné tvorí prílohu č. 4 tejto nájomnej zmluvy – v tomto prípade bude novému nájomcovi poskytnutý Splátkový kalendár na nájomné s účinnosťou od 01.03.2023.
5. Nakoľko nový nájomca nie je platcom DPH, bude nájomné uhrádzať bez DPH a zálohové platby za služby uhrádzať s DPH v zákonom stanovenej výške na základe splátkových kalendárov, vypracovaných prenajímateľom na príslušný kalendárny rok. Prenajímateľ a nový nájomca sa dohodli, že nový nájomca takto vypracované splátkové kalendáre bude akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak nový nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenajímateľ považovať za potvrdené.
6. Upratovanie prenajatých priestorov a odvoz smetí si zabezpečí nový nájomca na vlastné náklady.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť výšku nájomného každý rok o mieru inflácie, v súlade s nárastom inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom k 1.1. príslušného kalendárneho roka. V prípade, ak dôjde zo strany prenajímateľa k rozhodnutiu o zmene výšky nájomného, nový nájomca je povinný platiť nájomné vo výške stanovenej prenajímateľom v splátkovom kalendári, ktorý bude nájomcovi v priebehu roka doručený. V prípade, že prenajímateľ nezvýši nájomné o prislúchajúci inflačný koeficient na ďalšie obdobie stanovený Štatistickým úradom na príslušný rok, má prenajímateľ taktiež právo zvýšiť nájomné o ním stanovený koeficient, ktorý bude nižší ako je koeficient Štatistického úradu. Rozdiely medzi koeficientami stanovenými Štatistickým úradom a koeficientami stanovenými prenajímateľom má prenajímateľ právo uplatniť si v neskoršom období počas platnosti nájomnej zmluvy i súhrnom. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné aj úhrnom inflačných koeficientov v neskoršom období, za všetky obdobia, za ktoré inflačný koeficient neuplatnil. Pri deflácií sa výška nájmu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady za odobraté energie z odberného miesta. Cena energií od dodávateľov je stanovená na základe zmlúv na dodávku jednotlivých energií od dodávateľov prenajímateľovi. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade neprimeranej zmeny ceny alebo spotreby energií, kedy by zálohové platby nedostatočne pokrývali spotrebu nového nájomcu, bude prenajímateľ nájomcovi účtovať zálohové platby za energie a ďalšie služby, ktoré s nájomom súvisia na základe nového splátkového kalendára, ktorý prenajímateľ novému nájomcovi na príslušný obdobie doručí. Prenajímateľ je povinný v prípade zmeny ceny energií, preukázať na požiadanie novému nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo dodávateľa poskytujúceho služby.

Článok V. Platobné podmienky

1. Nový nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi sumu vo výške **1 218,24 EUR**, ktorá tvorí zálohu (kauciu) na vyrovnanie prípadných nedoplatkov a škôd, ktoré by mohli vzniknúť v čase trvania nájmu.
2. Pôvodný nájomca zaplatil na účet prenajímateľa zábezpeku (kauciu) vo výške 1 218,24 EUR. Nakoľko i nový nájomca je povinný zaplatiť na účet prenajímateľa kauciu vo výške 1 218,24 EUR, zmluvné strany sa navzájom dohodli, že vysporiadanie kaucie pôvodného nájomcu od prenajímateľa nepožadujú, a táto bude použitá ako zábezpeka nového nájomcu.
3. Zmluvné strany sa navzájom dohodli, aby bola kaucia novému nájomcovi vrátená do 31. mája nasledujúceho roka (po prevzatí vyúčtovania nákladov za služby od dodávateľov poskytujúcich služby), v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu a odovzdaniu predmetu nájmu späť prenajímateľovi. V prípade vzniku škôd, nedoplatkov na nájomnom alebo na nákladoch za poskytované služby (ktoré boli vyčíslené do ukončenia doby nájmu dodávateľmi poskytujúcimi služby), alebo z dôvodu neuhradenia faktúry/faktúr, budú z tejto sumy uspokojené všetky nároky prenajímateľa, ktoré nový nájomca ku skončeniu doby nájmu neuhradí.
4. Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory bude zahrnuté v splátkovom kalendári - nájom, ktorý bude tvoriť prílohu nájmovej zmluvy.
5. Mesačné platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú zahrnuté v splátkovom kalendári – služby, ktorý bude tvoriť prílohu nájmovej zmluvy.
6. Mesačné zálohové platby za nájomné a poskytnuté služby nový nájomca uhradí bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
7. Nový nájomca uhradí nájomné a náklady za služby bezhotovostným prevodom na účet uvedený v splátkovom kalendári. V prípade úhrady nájmu a nákladov za služby do pokladne prenajímateľa nájomca berie na vedomie, že mu bude účtovaný poplatok vo výške 2,00 €.
8. Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a následne na to vypracuje aj nový splátkový kalendár – za služby na nasledujúce zúčtovacie obdobie a to v závislosti od spotrieb energií za predchádzajúce zúčtovacie obdobie a ceny energií stanovených cenovým orgánom, prípadne zmluvným dodávateľom na nasledujúce zúčtovacie obdobie.

Článok VI. Zmluvné pokuty

1. V prípade omeškania s úhradou mesačných platieb za nájom a náklady za služby v dohodnutom termíne má prenajímateľ právo účtovať novému nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. Nový nájomca berie na vedomie, že v prípade neuhradenia nájomného a nákladov za služby, bude novému nájomcovi zaslaná výzva na zaplatenie dlžnej sumy formou upomienok, pokusu o zmier. Za každú zaslanú upomienku a pokus o zmier, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok vo výške 2,50 €.
3. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

Článok VII. Ručenie

1. Na zabezpečenia splácania nájmu, nákladov za služby, ako aj ostatných záväzkov voči prenajímateľovi, ručiteľ, ktorým je Roman Lenčeš, narodený 29.03.2000, trvale

bytom ul. M. Hodžu 394/8, 971 01 Prievidza, v súlade s § 546 Občianskeho zákonníka vyhlasuje, že berie na seba voči prenajímateľovi povinnosť, že tieto záväzky uspokojí, ak ich neuspokojí nový nájomca.

2. Na zabezpečenia splácania nájmu a nákladov za služby, ako aj ostatných záväzkov voči prenajímateľovi, ručiteľ, ktorým je Šimon Dzurik, narodený 19.04.2000, trvale bytom ul. Okružná 12, 972 41 Koš, v súlade s § 546 Občianskeho zákonníka vyhlasuje, že berie na seba voči prenajímateľovi povinnosť, že tieto záväzky uspokojí, ak ich neuspokojí nový nájomca.

3. Na zabezpečenia splácania nájmu a nákladov za služby, ako aj ostatných záväzkov voči prenajímateľovi, ručiteľ, ktorým je Róbert Špacír, narodený 05.08.1996, trvale bytom Wolkrova 1135/7, 851 01 Bratislava - mestská časť Petržalka, v súlade s § 546 Občianskeho zákonníka vyhlasuje, že berie na seba voči prenajímateľovi povinnosť, že tieto záväzky uspokojí, ak ich neuspokojí nový nájomca.

4. Ručiteľ je povinný dlh splniť, ak ho nesplnil dlžník (nový nájomca), hoci ho na to veriteľ (prenajímateľ) písomne vyzval.

5. Na práva a povinnosti prenajímateľa (pri pohľadávke vedenom ako veriteľ) a ručiteľa sa primerane vzťahujú ustanovenia § 546 až 550 Občianskeho zákonníka.

Článok VIII. Práva a povinnosti nového nájomcu

1. Nový nájomca je povinný:

- a) Pravidelne, k 15 – temu dňu príslušného mesiaca platiť na účet prenajímateľa nájomné a zálohové platby za služby vo výške uvedenej v splátkových kalendároch.
- b) Od dátumu prevzatia priestorov uhradiť spotrebované energie prenajímateľovi, a to i za obdobie, počas ktorého nebude uhrádzať nájomné podľa splátkových kalendárov. Prenajímateľ takto spotrebovanú energiu vyúčtuje novému nájomcovi v riadnom termíne vyúčtovania do 30.04. nasl. roka s lehotou splatnosti 30 dní.
- c) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal do nájmu.
- d) Zabezpečiť, aby mal od prenajímateľa súhlasné stanovisko na vykonávanie stavebných úprav pred ich začatím Súčasťou žiadosti o súhlas s vykonaným stavebných úprav bude projekt, ktorého jedno vyhotovenie bude poskytnuté prenajímateľovi.
- e) Pred realizáciou stavebných úprav ako i pri realizácii stavebných úprav komunikovať s vedúcim technického úseku prenajímateľa.
- f) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytových priestorov, ako napr. deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu.
- g) Uhradiť prenajímateľovi škody na predmete nájmu, ktoré mu spôsobí sám alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenajímateľa.
- h) Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady pri dodávke vody. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nový nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
- i) S ohľadom na dohodnutú výšku nájmu, vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania činnosti nového nájomcu a kompletnú údržbu prenajatých priestorov (napr. vymalovanie nebytových priestorov a pod.) a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch, a to všetko na vlastné náklady.

- j) Poistiť svoj majetok, t.j. majetok nového nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch, na vlastné náklady.
 - k) Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých nebytových priestorov primeraným spôsobom za účasti nového nájomcu, za účelom vykonania kontroly plnenia povinností nového nájomcu.
 - l) Zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov, odvoz smetí a zriadenie internetových služieb (ak ich nájomca bude požadovať), na vlastné náklady.
 - m) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania prevádzkovej činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatom priestore, a to všetko na vlastné náklady.
 - n) Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
 - o) Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
 - p) Umožniť dodávateľovi a prenajímateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
 - q) Staráť sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
 - r) Do 5 dní písomne oznámiť prenajímateľovi zmeny v Obchodnom registri týkajúce sa obchodného mena, adresy, miesta podnikania, konkurzu - v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. V prípade zmeny mena nového nájomcu alebo právnej formy nového nájomcu, pre ktorú je potrebný zápis do príslušného registra, neprechádza táto nájomná zmluva na právneho nástupcu nového nájomcu. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení nájomcu. Užívať prenajaté nebytové priestory môže len nájomca.
 - s) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdne nebytové priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu.
 - t) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdne nebytové priestory, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 Trestného zákona.
 - u) Nájomca je povinný zabezpečovať riadny chod vykurovacieho systému, ktorý v predmete nájmu vybudoval ako pôvodný nájomca – Roman Lenčeš R3D.sk, s miestom podnikania M. Hodžu 394/8, 971 01 Prievidza, IČO: 52 269 221, vrátane všetkých revízií, technických a odborných prehliadok a tieto odovzdávať po ich vykonaní v jednom vyhotovení prenajímateľovi. Nový nájomca preberá absolútnu objektívnu zodpovednosť za všetky škody na živote, zdraví a majetku, ktoré môžu vzniknúť používaním uvedeného vykurovacieho systému.
 - v) Nový nájomca je povinný, po ukončení predmetu nájmu, všetky ním realizované stavebné úpravy, alebo stavebné úpravy vrátane zariadení predmetov v sociálnych zariadeniach a vykurovacieho systému, ktoré realizoval pôvodný nájomca – fyzická osoba – podnikateľ - Roman Lenčeš R3D.sk, M. Hodžu 394/8, 971 01 Prievidza, IČO: 52 269 221, odpredať prenajímateľovi za vopred dohodnutú cenu 1,00 EUR bez DPH, alebo uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
2. Nový nájomca je oprávnený:
- a) Dať prenajaté nebytové priestory do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - b) Stavebné a iné úpravy v nebytových priestoroch môže nový nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nový nájomca

- odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na ich úhradu pri ukončení nájmu. Súčasťou žiadosti o súhlas s vykonaním stavebných úprav bude projekt, ktorého jedno vyhotovenie bude poskytnuté prenajímateľovi.
- c) Nový nájomca je oprávnený vo výnimočných prípadoch použiť ako únikový východ z predmetu nájmu druhé schodisko, ktoré nie je predmetom nájmu.
 - d) Užívať prenajaté nebytové priestory môže len nový nájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na ďalší právny subjekt.
3. Nový nájomca nezodpovedá za škody spôsobené na inžinierskych sieťach, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia, pokiaľ ich nespôsobí vlastnou činnosťou.
4. Nový nájomca sa so stavom nebytových priestorov oboznámil a od prenajímateľa ich preberá na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu.
5. Nový nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosť o tom, že sa stal platcom DPH do 3 dní odo dňa obdržania rozhodnutia z daňového úradu, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
6. Nový nájomca je oprávnený používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie miesta svojho podnikania. Na ich umiestnenie ako i na veľkosť a farebné prevedenie potrebuje predchádzajúci súhlas prenajímateľa. Rovnaké podmienky platia aj na umiestnenie reklamných plôch na vonkajších stranách objektu, ktorý je v správe prenajímateľa.

Článok IX. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
- a) Odovzdať nebytové priestory novému nájomcovi v stave, v akom sa nachádza pri uzavretí tejto zmluvy a s ktorým bol oboznámený, (podľa odovzdávacieho protokolu) a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené a nový nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje, na základe vlastného zmluvného vzťahu.
 - b) V prípade zmeny cien energií a nákladov za služby, na požiadanie nového nájomcu preukázať novému nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo rozhodnutie predložené prenajímateľovi dodávateľom poskytujúcim služby.
 - c) V súlade s ustanoveniami tejto zmluvy zabezpečovať dodávku služby pre nového nájomcu.
 - d) Na základe žiadosti nového nájomcu zabezpečiť umožnenie kontroly stavu meracích zariadení.
 - e) Vopred písomne oznámiť novému nájomcovi, v nadväznosti od oznámenia od dodávateľov, že budú vykonané opravy, údržbárske a revízne práce, ktoré nevykonáva a nezabezpečuje na vlastné náklady nový nájomca, pokiaľ sa nejedná o havarijný stav.
 - f) Upozorniť nového nájomcu telefonicky alebo iným spôsobom na prevádzkovú nehodu, ktorá ohrozuje bezpečnosť života alebo majetku a znamená prerušenie dodávky vody. Ak nový nájomca nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.
2. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku elektrickej energie:
- a) Pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv a revízií dodávateľom.
 - b) Pri údržbárskych a revízijských prácach na dobu nevyhnutne potrebnú.
 - c) Pri odstraňovaní prevádzkových porúch.
 - d) Pri udalostiach živeľnej pohromy.
 - e) V stave núdze podľa § 27 a § 28 zákona o tepelnej energetike a v prípade, ak príslušný vodohospodársky orgán obmedzí alebo inak upraví hospodárenie s pitnou vodou, resp. úžitkovou vodou by mala byť v rozpore s touto úpravou;

- f) V prípade, ak je nový nájomca v omeškaní s platbou za služby alebo nedoplatok za služby neuhradí ani v lehote, ktorú mu vo výzve určil prenajímateľ. Táto lehota nemôže byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia výzvy.
- g) Prenajímateľ má právo vykonávať opravy a údržbu predmetu nájmu väčšieho rozsahu, medzi ktoré patrí napr. oprava strechy, prasknutá kanalizácia, prasknutý hlavný prívod vody, a pod. len na základe dohody s novým nájomcom, ktorou si zmluvné strany dohodnú aj ostatné podmienky realizácie opráv - s výnimkou opráv, ktoré neznesú odklad.

3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory novému nájomcovi a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené a nový nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.

4. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu len po dohode s novým nájomcom. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím ich realizácie.

5. Prenajímateľ sa týmto nezaväzuje k úhrade zhodnotenia nehnuteľnosti pôvodným nájomcom vykonanými stavebnými úpravami, s čím pôvodný i nový nájomcovia súhlasia.

6. V prípade poruchy, havárie alebo poškodenia na inžinierskych sieťach, ktoré nezavinil svojou činnosťou nový nájomca, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia a pod. sa prenajímateľ zaväzuje poruchu odstrániť v primeranej lehote na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na veciach a majetku nájomcu v predmete nájmu, ktorá by mohla vzniknúť v dôsledku poruchy, poškodenia alebo havárie na inžinierskych sieťach. V prípade, že by povaha stavby, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, neumožňovala odstránenie takýchto porúch a tieto by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu má prenajímateľ ako aj nový nájomca právo vypovedať zmluvu podľa čl. IX. Skončenie nájmu, bod. 2 s výpovednou lehotou 5 dní.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou zo strany nového nájomcu,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa
- d) jedným z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri hrubom porušení nájmovej zmluvy je výpovedná lehota 5 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede.

V ostatných prípadoch je výpovedná lehota trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná. Za hrubé porušenie nájmovej zmluvy sa považuje:

- ak nový nájomca neplatí nájomné a služby spojené s nájmom riadne a včas,
- nový nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám/osobe,
- nový nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením,
- nový nájomca vykoná, alebo začne vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo iné technické zásahy do predmetu nájmu,
- nový nájomca bude predmet nájmu užívať tak, že prenajímateľovi bude hroziť, alebo vznikne škoda na predmete nájmu alebo ak nový nájomca bude prenajímateľovi brániť v tom, aby kontroloval, či nový nájomca užíva predmet nájmu v súlade so zákonom a touto zmluvou.

3. Nový nájomca je povinný pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, najneskôr však v posledný deň trvania nájomného vzťahu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, so spísaním protokolu o stave nebytových priestorov a prípadných škodách spôsobených novým nájomcom. Pokiaľ nový nájomca túto svoju povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený:

- vykonať sám vypratanie nového nájomcu z nebytových priestorov, náklady znáša nový nájomca,
- vykonať uskladnenie vecí patriacich novému nájomcovi primeraným spôsobom, náklady za uskladnenie znáša nový nájomca.

4. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou, nebude mať nový nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vyprataní nového nájomcu z nebytových priestorov oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržať hnutelnú vec, resp. veci, patriace novému nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu nebytových priestorov. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť novému nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.

5. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je sídlo nového nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Ak nebol nový nájomca zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho pri doporučenej zásielke vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, bude zásielka zaslaná späť odosielateľovi, t.j. prenajímateľovi do sídla prenajímateľa a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nový nájomca zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa nový nájomca o uložení nedozvedel. S týmto postupom nový nájomca výslovne súhlasí.

Článok XI. Majetkové vysporiadanie po ukončení nájmu

1. Najneskôr k poslednému dňu skončenia nájmu je nový nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu a užívaniu a postupovať v súlade s článkom s ohľadom na čl. VIII, bod 1., písm. v) tejto zmluvy.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán s účinnosťou, na základe § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.

2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou na základe číslovaných dodatkov, ktoré by boli neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú prílohy – splátkové kalendáre.

4. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako i ďalšie právne predpisy platné na území SR.

5. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu v Centrálnom registri zmlúv prenajímateľom.

7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.

8. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2023 je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ, 1 vyhotovenie nadobúda pôvodný nájomca, jedno vyhotovenie nadobúda nový nájomca a po jednom vyhotovení zmluvy nadobudne každý z ručiteľov.

Prílohy:

Príloha č. 1: Žiadosť o umiestnenie peletového kotla v prenajatých priestoroch – odpoveď zo dňa 22.10.2021;

Príloha č. 2: Súhlasné stanovisko prenajímateľa zo dňa 01.12.2022;

Príloha č. 3 Splátkový kalendár – Služby

Príloha č. 4: Splátkový kalendár – Nájomné

V Prievidzi dňa

.....
Za prenajímateľa:
JUDr. Ján Martiček
konateľ SMMP, s. r. o.
Prievidza

.....
Pôvodný nájomca:
Roman Lenčeš,
za Romana Lenčeša R3D.sk

.....
Za nového nájomcu:
Šimon Dzurik, konateľ ReDz s. r. o.

Ručitelia:

V Prievidzi dňa

.....
Roman Lenčeš

V Koši dňa

.....
Šimon Dzurik

V Bratislave dňa

.....
Róbert Špacír