

Na základe ustanovenia §-u 663 a násl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnení, v súlade so zákonom č.116/1990 Zb. a §-u 12 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí , následne podľa čl. X. odst.1 a 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Michalovce a na základe záverov Komisie majetkovej zo dňa 24.4.2023, sa uzatvára táto

ZMLUVA O NÁJME
nebytových priestorov č. 20230517

Článok I.

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ : Mesto Michalovce

So sídlom : **Nám. osloboditeľov č. 30 Michalovce**
Zastúpený : **Mgr. Miroslavom Dufincom, primátorom mesta**
IČO : **00 325 490**
DIČ : **2020739039**
IČ DPH : **Neplatca DPH**
Bankové spojenie : **Prima banka Slovensko a.s., Michalovce**
Číslo účtu : **420 422 2025/5600**
IBAN : **SK695600000004204222025**
(ďalej len "Prenajíateľ")

2. Nájomca: Dušan Šanta- AUTOŠKOLA

So sídlom : **Ul. lipová 28, Michalovce**
Doklad o právnej subjektivite:
Zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Michalovce,
č. registra: 840-20698
IČO : **47975652**
DIČ : **1087179731**
IČ DPH : **SK1087179731**
IBAN : **SK68 0200 0000 0043 0516 8056**
(ďalej len "Nájomca")
(ďalej spolu len "Zmluvné strany")

Článok II.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte na Ul. partizánskej č.23 v Michalovciach o úhrnnej podlahovej ploche 54 m² (ďalej len nebytové priestory) a prevod nájomného vzťahu z predchádzajúceho nájomcu Dušan Šanta, nar. _____, z dôvodu zmeny formy jeho podnikania.

Prenajímaná nehnuteľnosť je majetkom mesta Michalovce, zapísaná na LV 5157, ako objekt s.č. 3002 na p.č. 1389 v k.ú. Stráňany.

Článok III. **Účel užívania**

Nebytové priestory sa prenájímajú za účelom prevádzkovania Autoškoly. Akákoľvek zmena činnosti je podmienená predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ako vlastníka nehnuteľnosti.

Nájomca je povinný riadiť sa prevádzkovo - domovým poriadkom prenajímateľa, v príslušnom objekte, kde má prenajatý nebytový priestor.

Článok IV. **Doba platností a zánik**

1. Nebytové priestory sa prenájímajú na **dobu neurčitú**.
2. Spôsob ukončenia nájomného pomeru sa bude realizovať v zmysle ustanovení §-u 10, 11, 12 zákona č. 116/1990Zb.o nájme a podnájme nebytových a priestorov.
3. Zmluvné strany sa dohodli v zmysle § 12, zákona č. 116/1990 Zb. na jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Po ukončení nájmu je nájomca povinný, v zmysle ustanovenia § 13 zákona č. 116/1990 Zb., vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, resp. v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Článok V. **Výška a splatnosť nájomného**

1. Užívanie nebytových priestorov je odplatné.
2. Nájomné za užívanie nebytových priestorov sa stanovuje v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 101/2007 o určení sadzieb za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta, platného ku dňu uzavretia tejto zmluvy, takto:

kancelária	18 m ²	x	33,16 €/m ² /rok	=	596,88 €/rok
učebňa	36 m ²	x	25,79 €/m ² /rok	=	928,44 €/rok
SPOLU:			ročne		1 525,32 €
			mesačne		127,11 €

3. Splatnosť nájomného je mesačne, vždy k 10-temu dňu predmetného mesiaca v čiastke 127,11 €, na účet MsÚ Michalovce v Prima banke Slovensko a.s., číslo účtu **SK 695600000004204222025**. Pri úhrade tejto platby nájomca bude vždy uvádzať variabilný symbol , ktorým je číslo zmluvy.

Nájomné bude uhrádzané v pravidelných mesačných platbách vypočítaných ako 1/12 z celkovej ročnej sumy, zaokrúhlenej podľa matematických pravidiel, t.j. tak ako je uvedené vyššie. Ak pri uhrádzaní takto vypočítaných mesačných platieb vznikne preplatok, resp. nedoplatok na nájomnom, nájomca upraví výšku poslednej mesačnej platby (december), na čiastku, ktorá zostáva do vyrovnania ročného nájomného v plnej výške.

4. Za omeškanie v platení nájomného bude prenajímateľ účtovať nájomcovi za každý i započatý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z čiastky, ktorou je nájomca v omeškaní.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného v súlade so Všeobecne záväzným nariadením, ktorým sa určujú sadzby za prenájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta Michalovce, po každej zmene tohto nariadenia. Zmena sa prevedie písomným oznamom prenajímateľa a nájomca súhlasí s takouto zmenou nájomného po celú dobu užívania nehnuteľností mesta.
6. S poukazom na dikciu čl. V odst. 5 tejto zmluvy sú účastníci tohto záväzkového vzťahu uzrozmene so skutočnosťou, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného na základe zmeny právnych a finančných predpisov ako aj v prípade zmeny Všeobecne záväzného nariadenia schváleného Mestským zastupiteľstvom v Michalovciach, ktorým sa určujú sadzby nájomného za nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Michalovce. Povinnosť nájomcu platiť nájomne vo výške upravenej v súlade s predchádzajúcou vetou nastáva dňom, ktorý bude uvedený v písomnom oznámení prenajímateľa doručeného nájomcovi, ako deň nadobudnutia účinnosti zmeny právneho alebo finančného predpisu alebo všeobecne záväzného nariadenia určujúceho sadzby nájomného.
7. Vo výške ročného nájomného nie sú započítané prevádzkové výdavky, výdavky na údržbu spoločne užívaných priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spoločne užívaných priestorov - platby za tieto výdavky sú platbami navyše a budú predmetom samostatnej zmluvy o poskytovaní služieb, ktorú je povinný nájomca uzavrieť s poskytovateľom týchto služieb.
8. Nájomca je povinný v zmysle zákona č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady oznámiť Mestu, ako správcovi dane, podaním poplatkového priznania, vznik poplatkovej povinnosti ku dňu vzniku nájmu za účelom vývozu tuhého komunálneho odpadu. Iný ako komunálny odpad je riešený samostatnou zmluvou s TaZS.
9. Zmluvné strany na základe zámeru nájomcu zveľadiť majetok Mesta realizáciou opráv väčšieho rozsahu na jeho vlastné náklady sa dohodli, že v zmysle článku XI., bodu 9, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, bude úhrada nájomného, v súvislosti so zhodnotením majetku mesta nájomcom, v súlade so stanoviskom Komisie majetkovej zo dňa 20.7.2020, upravená nasledovne:
 - a. Prenajímateľ upravuje výšku ročného nájomného dohodnutého s nájomcom na výšku 762,72 €.
 - b. Výška platieb mesačného nájomného sa upravuje na 63,56 €.
 - c. Nájomca bude uhrádzať upravené nájomné od mesiaca, v ktorom boli prenajímateľovi doručené faktúry za všetky vykonané práce, v pravidelných mesačných čiastkach, až do doby, nie dlhšej ako 10 rokov, pokiaľ suma úprav mesačných platieb nedosiahne 50% z hodnoty zhodnotenia vykonaného nájomcom v zmysle predložených faktúr odsúhlasených Odborom výstavby, ŽPaMR, ako Mestom uznané zhodnotenie, maximálne však 4 131,38 €.Posledná platba upraveného mesačného nájomného bude zvýšená o rozdiel medzi mesačnou platbou a čiastkou, ktorá zostane do dosiahnutia 50 % zhodnotenia vykonaného nájomcom v zmysle predložených faktúr, maximálne však 4 131,38 €.

- d. Mestom uznané zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov v objekte na Ul. partizánskej č. 23 v Michalovciach bude zohľadnené v nájme, vo výške 50 % uznaných nákladov, maximálne však 4 131,38 €.
10. Podkladom pre úpravu ročného nájomného sú uhradené faktúry, s priloženým súpisom vykonaných prác, odsúhlasené zodpovedným pracovníkom odboru výstavby, ŽPaMR, MsÚ Michalovce.
 11. Technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom odpisuje nájomca, pričom vlastník nezvýši vstupnú cenu hmotného majetku o tieto výdavky.
 12. Ustanovenia článku V. ods. 9. platia do 28.2.2026.

Článok VI.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca nebytových priestorov sa zaväzuje hradiť na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu, ich obvyklú údržbu alebo drobné opravy, pokiaľ dohoda podľa článku VIII, ods. 1 tejto zmluvy neurčí inak.
Pod obvyklou údržbou a drobnými opravami sa rozumejú náklady, ktoré nájomca vynaloží na maľovanie, opravy omietok, bežné udržiavacie práce a opravovacie práce sociálneho zariadenia, svietidiel, okien vrátane výplní, dverí, vykurovacích telies, elektrického vedenia a pod.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie a to na svoje náklady.
3. Prestavby spočívajúce v zmene povrchových a stavebných úprav nebytových priestorov, alebo v zmene ich vlastností doplnené alebo prispôbosené inému účelu, pre ktoré boli určené, vykoná žiadateľ na svoj náklad, po podaní písomnej žiadosti a po písomnom súhlase vlastníka.
4. Po ukončení nájmu ostane prenajatý majetok v novoupravenom stave vo vlastníctve mesta, bez nároku nájomníka na náhradu vynaložených nákladov, ako aj bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota majetku.
5. V prípade, ak si nájomca nebude plniť podmienky zmluvy a bude mu zo strany mesta daná výpoveď, zostane prenajatý majetok, i so stavebnými úpravami, v majetku mesta taktiež bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota majetku.
6. Prípadné technické zhodnotenie prenajatého majetku môže nájomca vykonať až po podaní písomnej žiadosti a uzatvorení samostatnej zmluvy o investovaní do majetku mesta, resp. dodatku k tejto zmluve.
7. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré na prenajatom majetku spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
8. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory a pozemky od prenajímateľa preberá.
9. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
10. V prípade ak nájomca po ukončení nájmu neodovzdá predmet nájmu, prenajímateľ je oprávnený vypratať priestory na náklady nájomcu.
11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 24 hodín) oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek akútnu poruchu, havarijný stav či poistnú udalosť, ktorá by mala za následok hmotné škody na majetku mesta, ak však nejde o takú poruchu, ktorú je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.

12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.
13. Povinnosť starať sa o čistotu a poriadok okolitého verejného priestranstva (odpratávanie snehu, odstraňovanie námrazy, úpravu okolitej zelene v blízkosti prenajímanej nehnuteľnosti, zemetanie pred vstupom a pod.) nie je touto zmluvou oslobodená. Táto povinnosť vyplýva zo zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
14. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je bez právnych väd, nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi užívanie veci obmedziť.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

1. Revízie a následné odstraňovanie zistených väd na inštaláciách plynu, elektriny, technologických a iných zariadení nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch, prípadne slúžiacich pre potreby týchto nebytových priestorov, vrátane zabezpečovania osobitných podmienok súvisiacich s predmetom činnosti vykoná nájomca na vlastné náklady v súlade s právnymi predpismi zákona č. 508/2009 Zz. o odbornej spôsobilosti na vyhradených technických zariadeniach.
2. Nájomca je povinný v plnom rozsahu dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy vzťahujúce sa k nebytovým priestorom, ktoré sú predmetom prenájmu. Zároveň sa nájomca zaväzuje pri svojej prevádzkovej činnosti v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu na vlastné náklady a v celom rozsahu plniť všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy z oblasti bezpečnosti práce a požiarnej ochrany. V prípade nedodržania týchto predpisov a ich následkov, nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vzniknú.
3. Zariadenie nebytových priestorov, inventárom potrebným pre zabezpečenie stanovených účelov, zrealizuje nájomca na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu vynaložených nákladov. Inventár, ktorým budú zariadené nebytové priestory v predmetnom objekte nákladmi vynaloženými nájomcom, je výlučným vlastníctvom nájomcu.
4. Nájomca poistí svoje hnutel'né veci v objekte združeným poistením (živel, voda ...), pričom platby poistného budú platbami nájomcu, ktoré nebudú kompenzované nájomcovi prenajímateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich prípadnú stratu resp. zničenie.
5. Nájomca prenajatú nehnuteľnosť nemôže dať do podnájmu ani previesť na inú právnickú ani fyzickú osobu bez súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára písomnou dohodou zmluvných strán. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať dohodou obidvoch strán a to len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán s výnimkou úpravy vzájomných práv a povinností vyplývajúcich z právnych noriem vyššej sily (zákony, nariadenia, vyhlášky) a zo všeobecne záväzných nariadení upravujúcich nájomné.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak je, alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným, alebo neúčinným, táto neplatnosť či neúčinnosť sa nedotýka ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že takého neplatného alebo neúčinného

ustanovenie bude nahradené na základe dohody ustanovením platným, s rovnakým hospodárskym zmyslom.

3. Osoby zodpovedné za plnenie podmienok nájomnej zmluvy:
 - za prenajímateľa : Ing. Jozef Doležal, vedúci odboru hospodárenia s majetkom MsÚ Michalovce
 - za nájomcu : Dušan Šanta
4. Táto zmluva o prenájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť 1.7.2023, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. Táto zmluva dňom jej účinnosti nahrádza zmluvu č. 20200269, uzatvorenú dňa 7.5.2020, vrátane jej dodatkov. Nájomca preberá všetky práva a povinnosti vyplývajúce z predchádzajúcej zmluvy.
6. V prípade, ak z dôvodu nesplnenia povinnosti podľa článku V. bodu 7 tejto zmluvy, vznikne prenajímateľovi povinnosť uhradiť platby za prevádzkové výdavky, výdavky na údržbu spoločne užívaných priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spoločne užívaných priestorov, refakturuje tieto platby nájomcovi, ktorý sa zaväzuje ich uhradiť v termíne do 10 dní odo dňa obdržania faktúry.
7. Zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch, z ktorých 2 vyhotovenia dostane nájomca a 2 odbor hospodárenia s majetkom MsÚ Michalovce.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že ich zmluvné vzťahy upravuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovenia VII. hlavy Občianskeho zákonníka.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že zástupcovia zmluvných strán sú plne spôsobilí na právne úkony a že je im jej obsah jasný a zrozumiteľný.

V Michalovciach dňa: 7.6.2023

V Michalovciach dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Miroslav Dufinec
primátor mesta Michalovce

Dušan Šanta