

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

1/ Prenajímateľ: Verejnoprospešné služby prísp.org.
sídlo: 986 01 Fiľakovo, Farská lúka č. 3
štatutárny orgán: Ing. Tibor Tóth. – riaditeľ organizácie
DIČ: 2021097529
IČO: 30232392
IČ DPH: SK 2021097529
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
IBAN: SK13 0200 0000 0045 4398 9351
BIC/SWIFT: SUBASKBX
E-mail: toth@vpsfilakovo.sk (ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca: Ildikó Berta Márton
sídlo: Železničná 1174/4, 986 01 Fiľakovo
IČO: 56 197 748
Č.bankového účtu: SK89 0200 0000 0049 5652 9759
Č. živnostenského registra: 640 - 23554
(ďalej ako „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a „Zásad hospodárenia s majetkom mesta“ je správcom stavby - Vstupný objekt a obchody tržnice, ktorá sa nachádza na ulici Trhovej č. 2250/5 vo Fiľakove (katastrálne územie Fiľakovo, parc. CKN č. 26/4 a 3884/7). Uvedená nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve Mesta Fiľakovo, v správe prenajímateľa.
2. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov (obchodná miestnosť), ktorá je súčasťou nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohto článku. Ďalej Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory: toalety na parc. CKN č. 26/5, k.ú. Fiľakovo. Uzavretá toaleta (kľúč na požiadanie poskytne zriadenec trhoviska) vyhradená pre imobilných návštevníkov Mestského trhoviska v trhových dňoch (streda, sobota) a miestnosť vyhradená pre upratovačku Mestského trhoviska v trhových dňoch (streda, sobota) budú slúžiť aj pre zamestnancov nájomcu, pre potreby nájomcu (ďalej len „Predmet zmluvy“).

Čl. II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby „Vstupný objekt a obchody tržnice“ na pozemku reg. C parc.č. 26/4 a 3884/7 zastavané plochy a nádvoria, k.ú. Fiľakovo.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory a to obchodnú miestnosť č. 1.04 o celkovej podlahovej ploche 13,08 m².
3. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory využívať v rámci podnikateľskej činnosti: Manikúra - na základe živnostenského oprávnenia. Nájomca nemôže zmeniť účel užívania dohodnutý touto zmluvou bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. III

Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú** v trvaní 2 rokov od 01.06.2024 do 01.06.2026 za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok s možnosťou predĺženia zmluvy na ďalšie obdobie.

Čl. IV

Cena nájmu a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v nadväznosti na výsledok Obchodnej verejnej súťaže mesačné nájomné v sume 10,00 EUR/m², slovom desať eur za m² podlahovej plochy. Mesačné nájomné za prenajatú plochu 13,08 m² činí 130,80 EUR, slovom Jednostotridsať eur a 80/100 centov. Nájom nebytových priestorov je oslobodená od dane (DPH) podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.

2. Nájomné je splatné mesačne vopred na základe doručenej faktúry, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné za jún 2024 vyfaktúruje prenajímateľ do 31.05.2024 so splatnosťou faktúry do 7 dní. Nájomca je povinný uhradiť nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

3. V závislosti od miery inflácie upraví prenajímateľ ročnú výšku nájmu o mieru inflácie vyhlásenú k 31. decembru predchádzajúceho roka v prípade, že miera inflácie je vyššia ako 5 %, pričom sa miera inflácie zohľadní vypracovaním dodatku k platnej zmluve.

4. V prípade omeškania platieb nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle Čl. IV tejto zmluvy môže prenajímateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. V

Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje odo dňa začatia nájmu pravidelne mesačne platiť Prenajímateľovi platby za Služby spojené s nájmom, t.j. prevádzkové náklady na plyn-kúrenie, vodné a stočné, zrážkovú vodu, elektrickú energiu a poplatky za správu a údržbu a to úhradou zálohových platieb, ktoré budú vyúčtované podľa montovaných pomerových rozdeľovačov tepla (plyn – kúrenie), podľa pomeru prenajatej strešnej plochy k celkovej ploche (zrážková voda) a podľa skutočne nameranej spotreby (vodné, stočné, elektrická energia). Platba poplatku za správu a údržbu sa určuje paušálnou sadzbou.

2. Poplatok za odvoz odpadov platí nájomca. Nájomca je povinný prihlásiť sa do systému množstvového zberu na MsÚ Fiľakovo a MsÚ Fiľakovo poplatok za odvoz odpadov vyrúbi rozhodnutím.

3. Mesačná výška zálohovej platby za režijné náklady je 40,00 EUR. Zálohy za dodávku plynu, elektriky, vodného a stočného budú vyúčtované podľa skutočnej spotreby v cenách podľa vyúčtovacích faktúr dodávateľov týchto služieb. Paušálny poplatok za správu je 2,00 EU/mesiac.

4. Nájomca bude uhrádzať mesačne platby za Služby spojené s nájmom na základe doručenej faktúry prenajímateľa. Nájomca je povinný uhradiť úhrady za Služby na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

5. Prenajíateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov v prípade zvýšenia cien účtovaných dodávateľmi (vykonávateľmi) týchto služieb.
6. Predpísané zálohy za služby podľa nájomnej zmluvy Prenajíateľ zúčtuje do 14 dní po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb (plyn-kúrenie, zrážková voda) a to aj v prípade, že je nájom bude ukončený ktoroukoľvek zo zmluvných strán v priebehu vyúčtovacieho obdobia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi na služby uvedené v bode 1 tohto článku, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. bežného roka si vzájomne uhradia do 14 dní od doručenia zúčtovacieho dokladu.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ zabezpečí na svoje náklady poistenie objektu v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory proti živelným škodám.
2. Poistenie nad rozsah uvedený v bode 1 tohto článku si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
3. Prenajíateľ je oprávnený požadovať prístup do priestorov za účelom kontroly.
4. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečovať funkčnosť a prevádzku všetkých štandardných technických zariadení a plniť všetky také povinnosti majiteľa nehnuteľnosti spojené s jej vlastníctvom a ktoré sú potrebné k tomu, aby Nájomca mal možnosť riadneho odberu elektrického prúdu, vody, odvodu splaškov a dažďovej vody.
5. Prenajíateľ je povinný odovzdať prenajímaný nebytový priestor Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, v takomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb uvedených v bode 1 čl. IV. tejto zmluvy.
6. Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní prenajatého nebytového priestoru.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel a v rozsahu dohodnutom v zmluve, dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany, bezpečnosti a zdravia pri práci a požiarnej ochrany.
2. Nakoľko predmet nájmu je stavebným objektom Mestskej tržnice vo Fiľakove nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia Trhového poriadku Mestskej tržnice vo Fiľakove.
3. Nájomca je povinný zabezpečovať funkčnosť a vzhľad prenajatého majetku údržbou pri umiestnení firemnej alebo inej reklamnej tabule v úzkej súčinnosti s prenajíateľom.
4. Nájomca je povinný najmä :
 - a) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),
 - b) zabezpečovať bežnú údržbu a funkčnosť vnútorných rozvodov elektroinštalácií, pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie, slaboprúdu, plynu, tepelných rozvodov, rozvodov, technologických zariadení a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu (sanitná inštalácia),
 - c) zabezpečovať správne a riadne merania médií v prípade uzavretia obchodných

- zmlúv s ich dodávateľmi,
- d) pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť technických zariadení zabezpečovať v zmysle platných predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany,
 - e) bezodkladne vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej poistnej udalosti v prenajatých priestoroch.

5. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe len so súhlasom Prenajímateľa.

6. Akékoľvek úpravy v priebehu nájmu prenajatých nebytových priestorov sú možné len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

7. Nájomca je povinný uhradiť škody vzniknuté jeho pričinením na majetku Prenajímateľa a uhradiť poplatky resp. pokuty, ktoré vzniknú Prenajímateľovi jeho pričinením.

Čl. VIII. Ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer zanikne uplynutím doby nájmu.

2. Nájom nebytového priestoru dohodnutý podľa tejto zmluvy je možné ukončiť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez udania dôvodu.

3. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede.

4. Zmluvné strany môžu túto zmluvu ukončiť dohodou ku ktorémukoľvek spoločne dohodnutému termínu.

5. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy písomne odstúpiť v prípade, ak Nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy. Za hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy Nájomcom sa považuje porušenie povinností Nájomcu uvedenej v čl. III a IV. tejto zmluvy.

6. Nájomca má právo od tejto zmluvy písomne odstúpiť v prípade, ak Prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy. Za hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy Prenajímateľom sa považuje porušenie povinností Prenajímateľa uvedenej v čl. V tejto zmluvy.

7. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný uvoľniť prenajaté priestory najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty. Odovzdávanie sa vykoná zápisom s Prenajímateľom.

8. Po skončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal, s opotrebovaním primeraným dobe užívania.

9. Ak Nájomca neuvolíni prenajaté nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty, uhradí Prenajímateľovi okrem nájomného a úhrad za služby súvisiace s užívaním prenajatých priestorov za dobu po skončení platnosti zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR, slovom jednosta eur za každý deň omeškania s ich uvoľnením.

Čl. IX. Ochrana pred požiarmi

1. V zmysle ods. 2 §6 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platných zneniach Nájomca v prenajatých priestoroch plní v čiastkovom rozsahu povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi tým :

a/ že v zmysle ods. b §4 cit. zákona zabezpečí plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a včas zahlási prenajímateľovi

činnosti spojené so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, ktorým následne spoločne prijímú potrebné opatrenia.

b/ že v zmysle ods. h §4 cit. zákona zabezpečí odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarly dozor na vlastných technických a ostatných zariadeniach.

c/ že v zmysle ods. 1 §4 cit. zákona zabezpečí kontroly stavu vlastných technických zariadení v zmysle platných predpisov a noriem (najmä STN 33 1610, vyhl. 79/2004 – najmä §1-4, 13, 15, 16) a bezodkladne zahlasuje prenajímateľovi všetky zistené nedostatky na prvkoch elektrickej inštalácie budovy resp. zabezpečí ich odborné odstránenie.

d/ že v zmysle ods. a §5 cit. zákona neodkladne zahlási prenajímateľovi všetky vzniknuté nežiadúce poškodení na požiarotechnických zariadeniach (spustenie, mechanické poškodenie, pád bez zjavného poškodenia a pod.)

e/ že v zmysle ods. 1 §5 zabezpečí bezodkladne hlásenie vzniku požiaru nie len OR HaZZ ale aj prenajímateľovi. Táto povinnosť sa týka aj uhasených požiarov.

2. Náklady spojené so vznikom a odstránením škôd, ktoré vzniknú z dôvodu nedodržovania resp. porušenia uvedených záležitostí, znáša Nájomca v plnom rozsahu.

Čl. X.

Záverčné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. V zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

3. Práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

4. Táto zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dva (2) a nájomca dva (2) vyhotovenia.

6. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku.

Vo Fiľakove, dňa 14.05.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Tibor Tóth
riaditeľ

Súhlas primátora mesta Fiľakovo v zmysle Čl. 4, ods. 1.2, bod „c“ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Fiľakovo.

Mgr. Attila Agócs, PhD

primátor mesta