

Zmluva o nájme č. 525 45/ 005/2024

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi týmito Zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Službyt Nitra, s.r.o.**
so sídlom: Janka Kráľka 122
949 01 Nitra
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra
Odd. Sro, vložka č.638/N
v zastúpení: Ing. Pavol Bielik – konateľ a riaditeľ spoločnosti
IČO: 31 447 929
DIČ: 2020406388
IČ DPH: SK2020406388
Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK69 0900 0000 0050 6409 2699
ďalej len „**Prenajíateľ**“

a
Nájomcom: **Roman Ferenčík – Pizza Na Hôrke**
miesto podnikania: Legionárska 295/41, 941 45 Maňa
zastúpeným: Romanom Ferenčíkom, živnostníkom
Živnostenský register Okresného úradu Nové Zámky
číslo živnostenského registra 440-48494
IČO: 55 875 378
DIČ: 11 24 025 056
IČ DPH:-
Platca DPH: NIE
Bankové spojenie:
IBAN:
ďalej len „**Nájomca**“

spoločne ďalej len „**Zmluvné strany**“
ďalej len „**Zmluva**“

Článok I. Predmet nájmu

1. Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nitra na liste vlastníctva č.7194 pre kat. úz. Mlynárce, obec Nitra ako stavba s.č. 142 – MŠ 120 DJ55-III.Ob.Z. na parcele č.462/59, pozemok parc. č.462/59 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1.735 m² nachádzajúcich sa na ul. Na Hôrke 30/A v Nitre.
2. Prenajíateľ, ako Komisionár, vykonáva činnosti obdobné správe nehnuteľností (nebytových priestorov v nich) pre vlastníka - Mesto Nitra, Komitenta, na základe Komisionárskej zmluvy č.75/2020/OM zo dňa 18.01.2020, v znení platných dodatkov, ktorou je poverený na vykonávanie činností spojených so správou a údržbou nehnuteľností.
3. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku Zmluvy – 5 miestností, sprcha, WC navzájom prepojených a tvoriacich priestory bývalej práčovne so samostatným vchodom z boku budovy s celkovou výmerou nebytových priestorov 44 m²,
ďalej len "**Predmet nájmu.**"

Článok II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu uvedený v čl.I. tejto Zmluvy bude Nájomcom využívaný pre vytvorenie a prevádzku prípravy a rozvozu pizze.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára počínajúc dňom 01.06.2024 na dobu neurčitú.
(Primátorom mesta Nitra schválený zámer prenájmu a prenájom č. Z-009/ÚSB/2024 zo dňa 26.03.2024)
2. Na možnosť výpovede Zmluvy zo strany Prenajímateľa aj Nájomcu sa vzťahujú ustanovenia §10 zákona č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže Prenajímateľ vypovedať Zmluvu aj z týchto dôvodov:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou
 - b) Nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v Predmete nájmu
 - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby
3. Nájomca môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať Zmluvu aj z týchto dôvodov:
 - a) ak stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činností podľa článku II. Zmluvy
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať okamžite po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac, čo považujú Zmluvné strany za hrubé porušenie podmienok Zmluvy.
6. Zmluvu je možné okrem písomnej výpovede ukončiť:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán
 - b) odstúpením od Zmluvy niektorou zo Zmluvných strán. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy musí obsahovať odôvodnenie odstúpenia, inak je neplatné.

Článok IV. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné za nebytové priestory bolo stanovené dohodou Zmluvných strán vo výške 43,43 €/m²/rok, čo predstavuje 1.910,92 €/rok.

Mesačné nájomné predstavuje

159,24 €

(Primátorom mesta Nitra schválený zámer prenájmu a prenájom č. Z-009/ÚSB/2024 zo dňa 26.03.2024)

Nájom predmetu nájmu je oslobodený od dane z pridanej hodnoty - §38 zákona č.222/2004

Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Mesačná úhrada za služby poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov ďalej len „Služby“ (zálohovo) :

a) spojené s vykurovaním objektu a TUV	131,67 €
b) vodné a stočné	29,25 €
c) elektrická energia	470,16 €
d) zber, preprava a zneškodňovanie komunálneho odpadu	162,30 €

Mesačný predpis úhrad za služby bez DPH: 793,38 €

K uvedeným cenám Prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v podľa zákona č.222/2004 Z.z. O dani z pridanej hodnoty v platnom znení.

- Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby za Služby poskytované s užívaním nebytových priestorov mesačne, na základe faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti vystavenej faktúry za príslušný mesiac na účet vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č.ú.: 5064092699/0900. Pri platbe uvedie Nájomca variabilný symbol (VS).
- V prípade omeškania Nájomcu s platbou je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý aj začatý deň omeškania, a to na základe dodatočne vystavenej faktúry na úhradu úrokov z omeškania.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohových platieb za Služby ak:
 - nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov
 - zistí, že výška preddavkov nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na Služby
 - z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov
- Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto:

výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za hodnotiaci kalendárny rok.

Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je Nájomca povinný zaplatiť podľa faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre Prenajímateľa.

Do doby doručenia tejto faktúry Nájomcovi platí Nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
- Prenajímateľ vykoná k 31.12. príslušného kalendárneho roka vyúčtovanie nákladov za Služby, ktoré doručí Nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
- Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania nákladov za Služby je potrebné uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade omeškania Nájomcu s platbou je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý aj začatý deň omeškania, a to na základe dodatočne vystavenej faktúry na úhradu úrokov z omeškania.

Článok V. Podmienky nájmu

- Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa riadia ustanoveniami §5 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, pokiaľ v Zmluve nie je dohodnuté inak.

2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom Predmetu nájmu, že Prenajímateľ mu tento Predmet nájmu odovzdal v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a že v takomto stave tento Predmet nájmu od Prenajímateľa preberá. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri začiatku nájmu a pri skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia Zmluvných strán písomný zápis.
Pokiaľ Nájomca pri skončení nájmu neodovzdá Predmet nájmu poverenému zástupcovi Prenajímateľa riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť Predmet nájmu pred neoprávneným užívaním, vypratať Predmet nájmu a zlikvidovať všetky veci Nájomcu alebo tretích osôb, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca bude znášať aj náklady spojené s bežným udržiavaním Predmetu nájmu, náklady na drobné opravy a náklady na údržbu vrátane predpísaných odborných prehliadok technických zariadení stanovených v príslušnom zákone a z nich vyplývajúcich opráv, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný umožniť zástupcovi Prenajímateľa odpočet stavov meračov médií.
5. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
6. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a opravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V písomnom súhlase bude uvedený najmä rozsah úprav stavebného charakteru, ich kvalita, množstvo, cena, technické zhodnotenie, termíny realizácie a spôsob majetkového vyrovnania pri skončení nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, ktoré sú potrebné na vykonanie stavebných prác a pre prevádzku a užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov zabezpečí na svoje náklady. Nájomca je povinný zabezpečovať a hradiť na vlastné náklady drobné úpravy Predmetu nájmu, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Takisto je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá tým vznikne na Predmete nájmu.
9. Pri nesplnení povinností uvedených v bodoch 3. až 8. tohto článku Zmluvy zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá tým vznikne. Povinnosť Nájomcu nahradiť škodu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
10. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas trvania Zmluvného vzťahu a ktoré by podstatne zmenili alebo upravili obsah tejto Zmluvy.
11. Nájomca je povinný v Predmete nájmu zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce pre neho z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
12. Nájomca sa zaväzuje v prípade havárie alebo potrebného servisu umožniť Prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, vstup do Predmetu nájmu. Potrebu sprístupnenia priestorov za účelom servisu oznámi Prenajímateľ Nájomcovi jeden deň vopred.
13. Poistenie objektu zabezpečuje vlastník. Poistenie vnútorného vybavenia Predmetu nájmu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach alebo inom majetku vnesenom alebo umiestnenom v Predmete nájmu.
14. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady na dodávku tepla, elektrickej energie, vody, stočné, odvádzanie zrážkových vôd, zber, prepravu a zneškodňovanie komunálnych

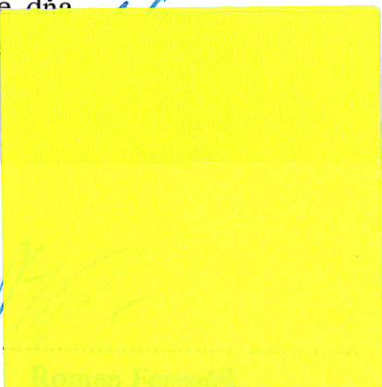
odpadov a drobných stavebných odpadov produkovaných Nájomcom, odvoz Nájomcom produkovaného iného odpadu a pod. v Predmete nájmu podľa čl. I. Zmluvy – zmluvná povinnosť.

15. Nájomca je povinný zabezpečiť údržbu verejného priestranstva v okolí Predmetu nájmu a prístupu k nemu v období celého roka, vrátane odstránenia snehu, poľadovice a námrazy v zimnom období.
16. Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu v prípade ukončenia Zmluvy:
 - dohodou – do skončenia nájomného vzťahu
 - výpoveďou – najneskôr v deň skončenia výpovednej lehoty
 - odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa – najneskôr do 5 dní od skončenia nájmuináč je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si Zmluvnú pokutu vo výške 33,- € za každý, čo i len začatý deň omeškania.

Článok VI. Záverčné ustanovenia

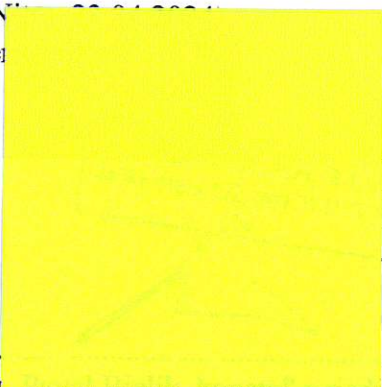
1. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len na základe dohody Zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán.
2. Nájomca dáva Prenajímateľovi súhlas v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na spracovávanie osobných údajov potrebných k výkonu činnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy, na vedenie evidencie a na jej zverejnenie v zmysle platných predpisov.
3. Ostatné náležitosti v tejto Zmluve neupravené sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Táto Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva rovnopisy sú pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli a Zmluva nebola uzavretá za jednostranne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpísali.

V Nitre, dňa
Nájomca



.....
Roman Ferenčík - Pizza Na Hôrke

V Nitre, dňa
Prenajímateľ



.....
Ing. Pavol Dronk, konateľ a riaditeľ
Službyt Nitra, s.r.o.