

20250115

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 01/2025

uzatvorená v zmysle par. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

prenajímateľom : **MESTO Ružomberok**
zastúpené spoločnosťou ByPo spol. s r. o.
na základe mandátnej zmluvy zo dňa 01.11.2009
sídlo : A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok
zast. : Mgr. Dana Sršňová - konateľ
Mgr. art. Róbert Dúbravec- konateľ
IČO : 315 737
DIČ : 2021339265
číslo účtu:
banka :

(ďalej len prenajímateľ)

a

nájomcom : **Stanislav Kavecký**
dátum narodenia :
rodné číslo :
bytom :

(ďalej len nájomca)

Čl. 1. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru č. 2-17 garáže o výmere 17,78 m², nachádzajúcej sa v suteréne bytového domu súpisné číslo 5350, postavenej na pozemku parc. Č. KNC 4514/3 o výmere 2265 m² na ulici Hollého v Ružomberku, zapísaného Okresným úradom Ružomberok, Správa katastra, na LV č. 16236 pre obec a k. ú. Ružomberok.

Čl.2. ÚČEL NÁJMU

1. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nebytový priestor uvedený v čl. 1 tejto zmluvy nájomcovi do dočasného užívania na účel uvedený v čl. 2 bod. tejto zmluvy.
2. Nebytový priestor sa prenája na účel garážovania výlučne osobného motorového vozidla s ŠPZ : AA 265 LD. Využívanie nebytového priestoru na garážovanie osobného motorového vozidla s inou ŠPZ je v rozpore s dohodnutým účelom a považuje sa za podstatné porušenie zmluvy o nájme nebytových priestorov.
3. Nájomca má na základe tejto zmluvy právo nebytový priestor vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu riadne užívať na dohodnutý účel, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru.
4. Nájomca má povinnosť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel riadnym spôsobom a pri výkone svojich práv nezasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov. Nájomca nie je oprávnený využívať spoločné priestory na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve, v prípade porušenia tejto povinnosti sa takéto konanie považuje za podstatné porušenie zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Čl.3. DOBA NÁJMU

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu : neurčitú.

Čl. 4. NÁJOMNÉ A ZÁLOHY NA PLNENIA

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné a mesačné zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške **45,45 €**.
2. Skutočná výška plnení spojených s užívaním nebytového priestoru bude určená na základe ročného zúčtovania. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. – 31.12. daného roku si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
3. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30. dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh, alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 01/2025

4. Plneniami spojenými s užívaním nebytového priestoru sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania nebytového priestoru, a dodávka elektrickej energie spolu s úhradou za prenájom elektromeru, ako i iných meracích zariadení, ktoré je povinný prenajímateľ platiť správcovi.
5. Mesačné nájomné a mesačné zálohy na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov, platby spojené s užívaním za daný kalendárny mesiac je splatné mesiac dopredu, vždy do prvého dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný uhradiť prvú sumu za nájom za prvý kalendárny mesiac nájomu na účet prenajímateľa najneskôr do 15 dní od podpísania zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
7. V prípade omeškania platby je oprávnený prenajímateľ účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z ceny ročného nájomu za každý deň omeškania.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného v súlade s právnymi predpismi v oblasti nájomu nebytových priestorov a taktiež výška nájomného bude upravovaná na základe inflačného koeficientu stanoveného Slovenským štatistickým úradom k 1.1. príslušného roka.

Čl. 5.

TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÉHO PRIESTORU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle par. 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Čl. 6.

PRÁVA A POVINOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú.
5. Nájomca je po vyznení prenajímateľom o vzniku havárie v objekte povinný umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu plynu, elektriny, vody a pod.).
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru v zmysle platných právnych predpisov.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť na určitý čas do prenájmu len so súhlasom prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomníkovi v stave spôsobilom na dohovorené, alebo obvyklé užívanie.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
10. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v nebytovom priestore stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu pred každým zásahom do stavebnej časti, elektroinštalácie, plynifikácie a vodoinštalácie. V prípade nepredloženia projektovej dokumentácie a neodsúhlasenia uvedených prác prenajímateľom zodpovedá nájomca za prípadné škody s tým súvisiace.
12. Nájomcovi sa výslovne zakazuje poskytnúť akúkoľvek časť predmetu tejto zmluvy tretej osobe a/alebo chovať alebo vpúšťať zvieratá do prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa musí primerane správať, aby sa nenarušovali dobré susedské vzťahy v dome.
13. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať všetky príslušné bezpečnostné, protipožiarne a iné predpisy platné pre bytový dom.

Čl. 7.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomca aj prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - výpoveďou, výpovedná lehota je 15 dní odo dňa doručenia výpovede (bez započítania dňa doručenia).
 - dohodou,

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 01/2025

- v prípade hrubého porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúce zo zmluvy o nájme nebytových priestorov bude zmluva o nájme nebytových priestorov ukončená k poslednému dňu v mesiaci, kedy došlo k hrubému porušeniu povinnosti (neuhradenie viac ako 1 mesačného nájomu riadne a včas, neoprávnený nájom, zmena účelu a pod.)
- 3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v prevádzkyschopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

ČI. 8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca nemá nárok požiadať v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v aktuálnom znení o uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva predmetného nebytového priestoru.
2. Nájomca bez výhrad súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v aktuálnom znení.
3. Táto zmluva je uzavretá v súlade s ust. § 9 ods. 1, písm. c/ a ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v aktuálnom znení.
4. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
7. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47 a ods.1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa : 01. 01.2025

prenajímateľ.....
Mgr. Dana Sršňová – konateľ

nájomca

.....
Mgr. art. Róbert Dúbravec - konateľ