

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 52/2019

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Obč. zákonníka v spojení so zákonom č. 116/1990 Z. z.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

čl. I.

Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** **Mesto Šaľa**
Sídlo: Námestie Svätej Trojice 7, 927 15 Šaľa
Zastúpený: Mgr. Jozef Belický, primátor mesta
IČO: 00 306 185
IBAN: SK82 0900 0000 0051 2430 6282
BIC: GIBASKBX
DIČ: 2021024049
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 2. Nájomca:** **DRAGSTOR HAS, s.r.o.**
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel:
Sro vložka číslo: 24519/N
IČO: 44 779 208
Sídlo: Kukučínova 4, 940 01 Nové Zámky
Konajúci: Džafer Karavidaj, konateľ spoločnosti
(ďalej len „nájomca“)

II.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru č. 1-4 nachádzajúci sa vo vchode B3 na 1. poschodí polyfunkčnej budovy COV na ulici Hollého so súpisným číslom 1854 na parcele č. 3080/18 v vedenej katastrálnom odborom Okresného úradu Šaľa pre katastrálne územie a obec Šaľa v C registri KN na LV č. 7012.
2. Prenajímateľ zverejnil ponuku na prenájom nebytových priestorov na internetovej stránke mesta Šaľa a nájomca na základe takto zverejnenej ponuky podal žiadosť o uzatvorenie nájmovej zmluvy (ďalej len „zmluva“).

čl. III.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 1-4 nachádzajúci sa vo vchode B3 na 1. poschodí polyfunkčnej budovy COV na ulici Hollého v Šali, súpisné číslo 1854 na parcele č. 3080/18 vedenej katastrálnom odborom Okresného úradu Šaľa pre katastrálne územie a obec Šaľa v C registri KN na LV č. 7012 (ďalej len „nebytový

priestor“) o rozsahu 1 miestnosti kancelárie v celkovej výmere 53,77 m², podrobne špecifikovaný v Prílohe č. 1. (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Na základe tejto zmluvy prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu predmet nájmu v objekte COV na ulici Hollého 1854/9, 927 05 Šaľa.
3. Predmet nájmu pozostáva z 2 miestnosti a prislúchajúceho podielu na spoločných priestoroch – chodby, sociálne zariadenie na spoločnej chodbe vo vchode B3 na 1. poschodí, schodisko spolu o celkovej výmere 74,46 m², ktoré sú nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu podľa pôdorysu uvedeného v prílohe č. 1.
4. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu dohodnutú v čl. V. tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:
 - vodné a stočné,
 - dodávka elektriny,
 - dodávka tepla a teplej vody,
 - správa a údržba vrátane upratovania a opravy spoločných priestorov a zariadení.
5. Predmet nájmu bude Nájomca užívať na účel kancelárie, čo je v súlade s § 9a zákona č. 138/1993 Z.z. o majetku obcí v platnom znení a § 5a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení. V prípade užívania predmetu nájmu na iný ako dohodnutý účel je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Užívanie nebytových priestorov začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa čl. X. ods. 6 zmluvy.

čl. V. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO a ÚHRAD NÁKLADOV ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnej úhrade ceny za nájom nebytových priestorov v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení, a to vo výške **2633,46 Eur/rok**, (slovom dvetisícšesťstotridsaťtri eur a štyridsaťšesť centov).
2. Nájomné za užívanie nebytových priestorov bude nájomca platiť v mesačných splátkach vo výške 1/12 z ročného nájmu, t.j. **219,46 Eur mesačne**, vždy do 15-teho dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť aj zálohy na náklady za služby spojené s užívaním – režijné náklady v zložení
- | | |
|--|--------------------------|
| - Náklady za vodné a stočné vo výške | 5,00 Eur mesačne |
| - Náklady za elektrickú energiu vo výške | 20,00 Eur mesačne |
| - Náklady za teplo na kúrenie | 45,00 Eur mesačne |
| - Náklady za zrážkovú vodu | 2,00 Eur mesačne |
| - Náklady za upratovanie spoločných priestorov a vonkajších priestorov objektu | 22,00 Eur mesačne |
| Spolu vo výške | 94,00 Eur mesačne |
- a to vždy do 15-teho dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. zmluvy.
4. Prenajímateľ po ukončení kalendárneho roka zabezpečí vyúčtovanie záloh na režijné náklady. Preplatky budú po vyúčtovaní vrátené nájomcovi a nedoplatky sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15-teho dňa po obdržaní vyúčtovania.
5. Celkové náklady za užívanie nebytových priestorov (nájomné + zálohy na režijné náklady) predstavujú sumu **313,46 Eur mesačne**.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté mesačné nájomné a zálohové platby za služby spojené s nájmom mesačne, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa IBAN: SK82 0900 0000 0051 2430 6282, BIC: GIBASKBX, VS: 21200305, prípadne v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Šali.
7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním nebytových priestorov má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou po lehote splatnosti až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravy cien nájmu v prípade zmien platných právnych predpisov (zákon, vyhláška, nariadenie vlády, uznesenie MsZ, zásady) s účinnosťou odo dňa schválenia.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, alebo iného faktického užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Takisto nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu. Takéto konanie je v rozpore so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta. Pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu uvedenej v prvej vete tohto odseku sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 100,- Eur za každý čo i len začatý mesiac trvania podnájomného vzťahu a prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Dojednaním o zmluvnej pokute uvedenom v predchádzajúcej vete, zostávajú nedotknuté nároky prenajímateľa voči nájomcovi na náhradu škody.

čl. VI.

Technický stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomcu oboznámili so skutočným technickým stavom predmetu nájmu, nezamlčal žiadne jemu známe skutočnosti a odovzdáva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené využívanie v zmysle bodu 5 článku III. zmluvy.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom jeho veku a nemá nedostatky, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu.
3. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu na účel dohodnutý v bode 5. čl. III. tejto zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, o ktorom sa presvedčil jednak na mieste samotnom a tiež z dokladovej dokumentácie.
5. Nespôsobilosť predmetu nájmu na dohovorené užívanie musí nájomca namietat' ihneď pri jeho prevzatí, čím sa zmluva ruší od začiatku.

čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný :
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania v deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel, a v tomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené
 - b) zabezpečiť trvalé prevádzkovanie predmetu nájmu nájomcovi na dojednaný účel v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) počas trvania zmluvy o nájme vykonať stavebné úpravy alebo iné závažné zmeny (technické, technologické) predmetu nájmu po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcovi - mesiac pred začatím prác,
 - b) vstúpiť do predmetu nájmu v prítomnosti nájomcu, alebo ním poverenou osobou, za účelom kontroly ich užívania nájomcom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy,
 - c) vstúpiť do predmetu nájmu v neprítomnosti nájomcu aj bez jeho súhlasu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do týchto priestorov; o takomto vstupe a jeho príčinách prenajímateľ bezodkladne informuje nájomcu.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca umiestnil svoj názov s adresou na fasádu nehnuteľnosti pri hlavnom vstupe do predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody nájomcu spôsobené krádežou, ani inou násilnou činnosťou v priestoroch predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
7. Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady odstránenie havarijného stavu.

čl. VIII.

Práva a povinnosti a nájomcu

1. Nájomca je povinný :
 - a) užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutých touto zmluvou,
 - b) o predmet nájmu sa riadne starať,
 - c) uhrádzať náklady spojené s užívaním podľa čl. V tejto zmluvy,
 - d) umožniť vstup povereným zamestnancom prenajímateľa do predmetu nájmu za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, alebo za účelom vykonania stavebných úprav a opráv,
 - e) zabezpečovať všetky bežné opravy; Zmluvné strany pod bežnou opravou chápu opravu do výšky 250,- EUR za jednu položku,
 - f) bezodkladne hlásiť prenajímateľovi potrebu havarijných opráv a opráv nad 250,- EUR, inak zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením zmluvnej povinnosti,
 - g) udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie a dennú prevádzkovú údržbu predmetu nájmu,
 - h) pri užívaní predmetu nájmu pri výkone svojej činnosti dodržiavať všeobecne záväzné platné právne predpisy, normy a smernice a pokyny prenajímateľa z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi, hygieny práce a iných predpisov súvisiacich s výkonom svojej práce,
 - i) v prípade havárie alebo opráv v prenajatých priestoroch umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu
 - j) chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobí vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy, resp. sa zdržiavali v prenajatom priestore s jeho súhlasom.
 - k) bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky nedostatky a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkaz, alebo sa tam zdržiavali s jeho súhlasom.

2. Nájomca v predmete nájmu v plnom rozsahu zabezpečuje všetky povinnosti vyplývajúce so všeobecne záväzných platných právnych predpisov a noriem z oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a ochrany zdravia pri výchove a vzdelávaní žiakov, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí súvisiacich s výkonom svojej činnosti sám na vlastné náklady a zodpovednosť.
3. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, poškodenie, resp. zničenie tohto majetku.
4. Nájomca zodpovedá za nadmerné opotrebenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu a zaväzuje sa prenajímateľovi nahradiť škodu, ktorá vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia, poškodenia predmetu nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a stavebné úpravy vykonané s písomným súhlasom prenajímateľa, ak sa nedohodnú inak.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vo forme písomného dodatku k nájomnej zmluve. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s modernizáciou alebo technickým zhodnotením predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na túto zmenu spojenú so záväzkom úhrady týchto nákladov. Nájomca však môže vykonávať stavebné úpravy aj na základe písomného súhlasu prenajímateľa bez dohody o úhrade nákladov.
7. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca takto vykonal, je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Takisto nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu. Takéto konanie je v rozpore so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta a prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.
9. Nájomca sa výslovne zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy súvisiace s predmetom nájmu, ako aj príslušné Všeobecne záväzné nariadenia mesta Šaľa. V prípade porušovania všeobecne platných predpisov a Všeobecne záväzných nariadení mesta Šaľa je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
10. V zmysle ustan. § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom mesta v platnom znení sa nájomca výslovne zaväzuje pre prípad skončenia nájmu, k vyprataniu predmetu nájmu najneskôr nasledujúci deň po dni skončenia nájmu.

čl. IX.
Zmluvné pokuty

1. V prípade, ak nájomca poruší akúkoľvek zmluvnú povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty za každé jedno porušenie vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat eur), ak v tejto Zmluve nie je pre porušenie konkrétnej zmluvnej povinnosti zo strany Nájomcu ustanovená iná výška zmluvnej pokuty. To neplatí ak k porušeniu zmluvnej povinnosti došlo v dôsledku zavinenia prenajímateľa. V prípade, ak porušením zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu vznikla prenajímateľovi škoda, prenajímateľ má súčasne s nárokom na zaplatenie zmluvnej pokuty aj nárok na náhradu škody v plnej výške.
2. Zmluvné pokuty a úroky z omeškania ustanovené v tejto zmluve sa budú uhrádzať na základe faktúr vystavených a doporučené doručených do sídla druhej zmluvnej strany oprávnenou zmluvnou stranou. Lehota splatnosti týchto faktúr je štrnásť (14) dní odo dňa ich doporučeného doručenia do sídla druhej zmluvnej strany oprávnenou zmluvnou stranou. Oprávnenou zmluvnou stranou sa na účely tohto článku rozumie zmluvná strana, ktorá má podľa zmluvy nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty alebo úroku z omeškania.

čl. IX.
Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
 - dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu,
 - uplynutím výpovednej doby
 - odstúpením od zmluvy
 - zánikom právnickej osoby nájomcu
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v čl. VIII bod 8. a čl. III. ods. 5 zmluvy. Písomné odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej zmluvnej strane na poslednú známu adresu. Nájom sa ruší od momentu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami.

5. Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá 3 mesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Pre prípad nepreberania pošty niektorou zmluvnou stranou sa zmluvné strany dohodli, že písomnosť sa považuje za doručení, aj keď nebola doručená k rukám adresáta po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky poštou odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí účinnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov /napr. cenových, VZN/ zosúladiť obsah tejto zmluvy s predpismi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
5. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Šaľa. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celej zmluvy, vrátane so zverejnením a sprístupnením ich osobných údajov v rozsahu mena a priezviska. Povinnosť zmluvu zverejniť vyplýva z ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch s platnosťou originálu, každá zmluvná strana obdrží po dve (2) vyhotovenia.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
9. Nájomca podpisom tejto Zmluvy poskytuje súhlas Prenajímateľovi na spracovanie svojich identifikačných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach Zmluvy, čo je nevyhnutné pre riadnu identifikáciu Nájomcu na účely plnenia tejto zmluvy, a to počas trvania tejto Zmluvy, najneskôr však do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto Zmluvy a uplynutím archivačnej doby. Po uvedenom období budú tieto údaje z informačných systémov Prenajímateľa zlikvidované. Nájomca môže odvolať kedykoľvek svoj udelený súhlas po ukončení platnosti Zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov.

Príloha č. 1 – výpočet nájomného a nákladov s nájomom spojených

V Šali ...25.7..... 2019

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

DRAGSTOR HAS s.r.o.
Kukučínova 4, 940 01, Nové Zámky
prev.: Helličova 9, 947 05 Šaľa
IČO: 44 779 211

.....
Džafer Karavica,
konateľ spoločnosti



.....
Mgr. Jozef Belický
primátor mesta Šaľa