

Zmluva č. 210/2019
o nájme nebytových priestorov

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

čl. I.

Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Mesto Šaľa**
Sídlo: **Nám. Sv. Trojice 7, 927 00 Šaľa**
Zastúpený: **Mgr. Jozef Belický, primátor mesta**
Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**
IBAN: **SK82 0900 0000 0051 2430 6282**
BIC: **GIBASKBX**
DIČ: **2021024049, nie je platcom DPH**

(ďalej len „Prenajíateľ“)

- 2. Nájomca:** **Karol Sedlák**
Miesto prevádzky:
Bankové spojenie:
IBAN:
BIC:
Mobil:
E-mail:
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvalé bydlisko:

(ďalej len „Nájomca“)

(účastníci zmluvy v ďalšom texte spoločne ako „Zmluvné strany“)

čl. II.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajíateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti na ulici Dolná 5 v Šali, a to garáže, budovy bez súpisného čísla, na pozemku parc. č. 791/26 zastavané plochy a nádvoria o výmere 359 m², vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa, v registri CKN pre katastrálne územie a obec Šaľa na LV č. 6937, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2. Na základe dohody spoluvlastníkov Prenajíateľ užíva samostatne päť z desiatich garážových státí.

2. Prenajíateľ v zmysle § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnil dňa 30. januára 2019 ponuku na prenájom päť garážových státi.
3. Nájomca dňa 4. februára 2019 doručil prenájíateľovi žiadosť o prenájom 1 garážového státi, za účelom - dielňa a skladovacie priestory.
4. V zmysle uvedených skutočností sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 210/2019 (ďalej len „Zmluva“).

čl. III. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajíateľ prenájíma Nájomcovi nebytové priestory – 1 garážové státi v budove - garáže bez súpisného čísla na parc. č. 791/26, o rozmeroch 9,40 m x 3,5 m = 32,90 m² (ďalej len „predmet nájmu“) za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. Predmet nájmu je popísaný a podrobne špecifikovaný v Prílohe č. 1. tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že predmet nájmu je špecifikovaný dostatočne určitým spôsobom a z uvedeného dôvodu sa zaväzujú toto nerozporovať.
3. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu zaplatiť nájomné tak, ako je vymedzené v článku V. tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne **na účel dielne a skladové priestory**.
5. Pre prípad porušenia účelu nájmu spôsobom, že Nájomca bude predmet nájmu užívať na iný, ako dohodnutý účel sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že Prenajíateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Prenajíateľ prenájíma predmet nájmu na dobu 5 rokov, počínajúc dňom 1. apríl 2019.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.
3. Pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania Nájomcovi vyhotoví Prenajíateľ „Protokol o technickom stave“ v troch vyhotoveniach, ktorý podpíšu obe Zmluvné strany, dva (2) rovnopisy prevezme Prenajíateľ a jeden (1) Nájomca. Pri ukončení

nájmu Zmluvné strany vyhotovia a podpíšu „Protokol o technickom stave“ najneskôr posledný deň pred ukončením doby nájmu.

čl. V.

VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Cena za nájom („nájomné“) je v stanovená podľa prílohy č. 3 a 4 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v znení neskorších dodatkov nasledovne:
 - Za priestor v garážovom státi podľa čl. III. ods. 1, Zmluvy:
 $32,9 \text{ m}^2 \times 37,177 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1223,12 \text{ Eur/rok}}$
(slovom: jedentisícdeväťstoštyri eur a dvanásť centov).
2. Nájomné Nájomca zaplatí v mesačných splátkach vo výške 1/12-tiny z ročného nájomného zaokrúhlenej na celý euro cent nahor, t.j. vo výške **101,93 Eur** (slovom: sto jeden eur a deväťdesiat tri centov) mesačne, vždy do pätnásteho dňa bežného mesiaca prevodným príkazom prostredníctvom peňažného ústavu na účet Prenajímateľa uvedeného v čl. I. tejto Zmluvy s použitím variabilného symbolu 21200327, prípadne v hotovosti do pokladne MsÚ. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí za rok 2019 nájomné za faktické užívanie predmetu nájmu v termíne od 1.4.2019.
4. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, je povinný uhradiť Prenajímateľovi úrok za každý aj začatý deň omeškania vo výške podľa predpisov občianskeho práva, ktorý je tvorený tak, že k základnej úrokovej sadzbe ECB (tzv. hlavné refinančné operácie) sa pripočíta 8 percentuálnych bodov.
5. Ak Nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného za dobu obmedzenia. Túto skutočnosť je však Nájomca povinný Prenajímateľovi preukázať.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien v prípade zmien platných predpisov (zákon, vyhláška, nariadenie vlády, VZN mesta, uznesenie MsZ, Zásady mesta a pod.). Takto vykonanú úpravu ceny nájmu oznámi Prenajímateľ Nájomcovi do 7 dní od jej vykonania písomne.
7. Prenajímateľ je oprávnený valorizovať výšku nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, ak rozdiel vo výške ročného nájomného ako celku po zvalorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho

roku presiahne 3,32 Eur a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne zverejnená výška miery inflácie.

čl. VI.

ÚHRADA NÁKLADOV ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM (režijné náklady)

1. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavujú:
 - náklady na odvod zrážkovej vody vo výške 2,00 Eur/mesiac,
 - náklady na elektrickú energiu vo výške 10,00 Eur/mesiac.
2. Náklady za služby spojené s užívaním sa Nájomca zaväzuje uhrádzať zálohovo v celkovej výške **12,00 Eur** mesačne na základe rozpisu v Prílohe č. 2 Zmluvy.

čl. VII.

SPÔSOB PLATENIA

1. Celkové náklady za užívanie nebytových priestorov (nájomné a režijné náklady) bude Nájomca uhrádzať mesačne v sume **113,93 Eur** (slovom: jedenstotrinásť eur a deväťdesiattri centov) vždy do pätnásteho dňa bežného mesiaca.
2. Úhrada celkových nákladov bude realizovaná prevodným príkazom na účet Prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto Zmluvy s použitím variabilného symbolu **21200327**, prípadne v hotovosti do pokladne MsÚ.

čl. VIII.

TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÉHO PRIESTORU

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účely užívania.
2. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v čl. III. ods. 1. tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že Nájomcu oboznámil so skutočným technickým stavom predmetu nájmu, nezamlčal žiadne jemu známe skutočnosti a odovzdáva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené využívanie v zmysle čl. III. ods. 4. Zmluvy.
4. Prenajímateľ zabezpečí v prenajatom garážovom státi samostatné elektrické rozvody na osvetlenie a zásuvky na 220 V a následne osadenie podružného merača na meranie spotreby elektrickej energie.

5. Nájomca zabezpečí fyzické oddelenie prenajatého garážového státia od ostatých garážových státí, vyhotovením jednoduchej priečky z drevotriesky, pri dodržaní platných bezpečnostných a protipožiarnych predpisov a ktorú pri skončení nájmu demontuje, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

čl. IX. PODMIENKY NÁJMU

1. Nájomca bude uhrádzať nájomné v zmysle zmluvných dojednaní.
2. Nájomca preberá predmet nájmu v stave akom sa nachádza pri podpise tejto Zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, o ktorom sa presvedčil jednak na mieste samotnom a z dokladovej dokumentácie (revízne správy).
4. 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. a VI. 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) bezodkladne hlásiť Prenajímateľovi potrebu havarijných opráv a opráv nad 100,- Eur, inak zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením zmluvnej povinnosti,
 - f) udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie a dennú prevádzkovú údržbu,
 - g) 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,
 - h) pred inštaláciou technického zariadenia so spotrebou elektrickej energie nad 1 kW, písomne informovať prenajímateľa o potrebe inštalácie týchto zariadení a vyžiadať si od Prenajímateľa na inštaláciu jeho predchádzajúci súhlas
 - i) v prípade havárie alebo opráv v prenajatých priestoroch umožniť Prenajímateľovi prístup do priestorov,
 - j) chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobí vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy, resp. sa zdržiavali v prenajatom priestore s jeho súhlasom.

5. Nájomca je povinný zabezpečiť výkon drobných úprav účelového charakteru, drobných opráv súvisiacich s užívaním predmetu nájmu a revízií vyhradených technických zariadení vo svojom vlastníctve na vlastné náklady a zodpovednosť. Za drobnú úpravu alebo opravu sa pre účely tejto Zmluvy považuje úprava alebo oprava, ktorej náklady v jednotlivých prípadoch neprevyšujú sumu 100,- Eur za jednu položku.
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. Ukončenie stavebných úprav, ktoré Nájomca takto vykonal, je povinný bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi.
7. Nájomca berie na vedomie povinnosť poistenia svojho hnutel'ného majetku na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie tohto majetku.
8. Nájomca zodpovedá za nadmerné opotrebenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu/jeho časti a zaväzuje sa Prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú v dôsledku nadmerného opotrebenia, poškodenia zničenia alebo straty.
9. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie ak sa nedohodnú inak.
10. V prípade, ak počas platnosti tejto Zmluvy dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet nájmu, z ktorých bude vyplývať potreba vykonať na predmete nájmu/jeho časti také úpravy, aby predmet nájmu bol ďalej spôsobilý na dohodnuté užívanie, zmluvné strany sa dohodnú na ďalšom trvaní Zmluvy a zmluvných podmienkach z toho vyplývajúcich.
11. 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.
12. 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. X.

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 vykonať stavebné úpravy alebo iné závažné zmeny (technické, technologické) predmetu nájmu po predchádzajúcom písomnom oznámení Nájomcovi - mesiac pred začatím prác,
 - b) vstupovať do predmetu nájmu v prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverenou osobou, za účelom kontroly ich užívania Nájomcom v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy,
 - c) vstupovať 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 zdržať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto Zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov 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. XI. SKONČENIE NÁJMU

1. Z dôvodu nedodržania zmluvne dohodnutých podmienok môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto Zmluvou skončiť kedykoľvek dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu okrem dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov aj v prípade porušenia čl. IX. ods. 1. alebo 4. Nájomca môže ukončiť Zmluvu písomnou odôvodnenou výpoveďou v zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
5. 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.
6. Pre prípad skončenia nájomného vzťahu Nájomca výslovne akceptuje oprávnenie Prenajímateľa na vypratanie predmetu nájmu najneskôr nasledujúci deň po skončení nájmu.
7. Plnenia, ktoré si zmluvné strany poskytlí do dňa zániku Zmluvy si Zmluvné strany nevracajú, sú však povinné si vyrovnať vzájomné pohľadávky a záväzky z toho vyplývajúce, a to najneskôr do 30 dní odo dňa zániku Zmluvy.
8. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi účastníkmi, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy sa účastníci zaväzujú doručovať poštou vo forme doporučenej listovej zásielky. Poštou doručuje Zmluvná strana - odosielateľ písomnosti druhej Zmluvnej strane - adresátovi na adresu jeho sídla uvedeného v čl. I. tejto zmluvy, resp. adresu písomne oznámenú Zmluvnou stranou ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku a to bez ohľadu na dôvod, pre ktorý sa ju nepodarilo doručiť.
9. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na oprávnení doručovať písomnosti týkajúce sa záväzku medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy i prostredníctvom e – mailu a/alebo faxu. Písomnosť doručenú prostredníctvom faxu a /alebo e – mailu

treba doplniť najneskôr do troch dní predložením originálu spôsobom podľa predchádzajúceho odseku tohto článku.

čl. XII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Šaľa. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celého znenia Zmluvy a 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.
2. Ak nie je v Zmluve uvedené inak, riadia sa nájomné vzťahy účastníkov zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a slovenským právnym poriadkom.
3. K zmene dohodnutých ustanovení tejto Zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode Zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma Zmluvnými stranami alebo osobou oprávnenou k tomuto úkonu.
4. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto Zmluve.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
6. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
7. Táto Zmluva je vypracovaná v piatich (5) vyhotoveniach, z ktorých Nájomca prevezme dve (2) vyhotovenia a Prenajímateľ prevezme tri (3) vyhotovenia.
8. 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.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom, porozumeli mu, vyhlasujú, že obsahuje určitý, jasný a zrozumiteľný prejav ich vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.

Príloha č. 1 – popis predmetu nájmu (náčrt bez mierky)

Príloha č. 2 – výpočet nájomného a nákladov za služby spojené s užívaním

Šaľa, 26. 3. 2019

Za Prenajímateľa :




Mgr. Jozef Belický
primátor mesta Šaľa

Za Nájomcu:


Karol Sedlák