

Nájomná zmluva

č. 11/02/2014

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

Článok 1 Zmluvné strany

1. MESTO NEMŠOVÁ

Sídlo : Mestský úrad, Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová

V zastúpení : Ing. Františkom Baginom, primátorom mesta

IČO : 00311812

Číslo účtu : 1431055008/1111, UniCredit Bank Slovakia, a.s

v ďalšom texte aj ako „prenajímateľ“ alebo „Zmluvná strana 1“

a

2. OBCHODNÉ MENO : JOZEF BEHANEČ

IČO : 43774067

Miesto podnikania : 01852 Bohunice 3

Číslo živnostenského registra: 350-25166, Okresný úrad Trenčín

v ďalšom texte aj ako „nájomca“ alebo „Zmluvná strana 2“

Zmluvné strany uzatvárajú zmluvu o nájme za nasledovných podmienok:

Článok 2 Úvodné ustanovenia

1. Mesto Nemšová so sídlom ul. Janka Palu 2/3 v Nemšovej (prenajímateľ) je výlučným vlastníkom **nebytových priestorov** o výmere úžitkovej plochy 45,10 m² v budove súp. č. 47/18 nachádzajúcej sa na ul. Janka Palu v Nemšovej, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 77 zastavané plochy o výmere 661 m², k.ú. Nemšová“.
2. Svoje vlastnícke právo vlastník preukazuje výpisom listu vlastníctva (LV) č. 1 vedeným Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor pre k.ú. Nemšová a výpisom zoznamu majetku Mesta Nemšová.

Článok 3 Predmet nájomnej zmluvy

1. **Predmetom nájomnej zmluvy je**
 - a) **nebytový priestor** o výmere úžitkovej plochy 45,10 m², nachádzajúci sa v budove súp. č. 47/18 na ul. Janka Palu v Nemšovej, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 77/1 zastavané plochy o výmere 619 m², k.ú. Nemšová“
 - b) **časť pozemku** parc. KN-C č. 77/1 zastavané plochy o výmere 619 m², k.ú. Nemšová“, vymedzená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Zmluvná strana 1 touto zmluvou prenecháva Zmluvnej strane 2 do nájmu predmet zmluvy a to za podmienok, uvedených v tejto zmluve.

Článok 4 Účel nájmu

1. Zmluvná strana 2 je oprávnená predmet nájmu užívať na účely podnikania v súlade s predmetom činnosti zapísanom v Živnostenskom registri Okresného úradu Trenčín – na obchodnú činnosť **záložňa**.
2. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

Článok 5 Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú - od 01.04.2014.
2. Zmluva môže byť medzi zmluvnými stranami ukončená :
 - 2.1 písomnou dohodou zmluvných strán s dohodnutým termínom ukončenia nájmu,
 - 2.2 v súlade s platnou legislatívou.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek ukončiť nájomný vzťah :
 - 3.1 ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné do 30 dní po termíne splatnosti,
 - 3.2 ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo, že mu hrozí značná škoda,
 - 3.3 ak Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej rozhodne o inom spôsobe naloženia s týmto mestským majetkom ako je prenájom.
4. Nájomca je oprávnený ukončiť nájomný vzťah kedykoľvek z nasledovných dôvodov:
 - 4.1 ak sa stane pozemok neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie,
 - 4.2 ak sa rozhodne ukončiť nájom - aj bez udania dôvodov.
5. Výpovedná doba je pre obe zmluvné strany rovnaká : 3 mesiace, pričom výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 6 Nájomné a spôsob jeho úhrady, cena služieb

1. Nájom pozemku je odplatný. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán a je v súlade s Článkom 10 a prílohou č. 2 VZN č. 4/2012 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová a vyhláseného zámeru na prenájom nehnuteľností, a to :
 - a) za **nebytový priestor** o výmere úžitkovej plochy 45,10 m², nachádzajúci sa v budove súp. č. 47/18 na ul. Janka Palu v Nemšovej, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 77/1 zastavané plochy o výmere 619 m², k.ú. Nemšová“ ... **19,29 €/m²/rok**
 - b) **časť pozemku** parc. KN-C č. 77/1 zastavané plochy o výmere 619 m², k.ú. Nemšová ... **2,00 € / m² / rok**,
čo pri výmere nebytového priestoru **45,10 m²** a **prenajatého pozemku 60,00 m²** predstavuje výšku nájmu spolu **990,00 € / rok** (45,1 m² x 19,29 € + 60 m² x 2,00 €), slovom **deväťstodevät'desiat eur**.
- 2.1 Nájomné za bežný rok je splatné dvojrázovo na účet prenajímateľa 1431055008/1111, UniCredit Bank Slovakia, a.s variabilný symbol : 11022014 (číslo zmluvy), a to nasledovne : jednorázovo za každý mesiac samostatne, a to vždy do konca mesiaca za daný mesiac – vo výške 1/12 ročného nájmu, t.j. **82,50 € / mesiac**.

2. Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ je oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške stanovenej v zákonnej úprave.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného môže byť prenajímateľom upravená o výšku miery inflácie dosiahnutej v SR oproti predchádzajúcemu roku s platnosťou od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roku, pre ktorý bola priemerná miera inflácie Štatistickým úradom SR potvrdená. Zmluvné strany sa dohodli, že toto zvýšenie nemusí byť formou dodatku ku zmluve, len písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi.
4. Okrem nájmu nájomca uhradza cenu služieb spojenú s nájmom (dodávka energií), ktorých výška je závislá od množstva spotreby energií. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvy s dodávateľmi služieb, ktoré sú spojené a nevyhnutné pre užívanie predmetu nájmu (dodávka plynu, elektriny, vývoz komunálneho odpadu ...) budú uzatvorené medzi Zmluvnou stranou 2 a dodávateľmi a takto vzniknuté náklady za poskytnuté služby bude uhrádzať Zmluvná strana 2 **priamo ich dodávateľom**. Všetky náklady s tým súvisiace znáša Zmluvná strana 2.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvná strana 1 je oprávnená :

- 1.1 Požadovať vstup do priestoru tvoriaceho predmet nájmu v prítomnosti zmluvnej strany 2 alebo ním poverenej osoby za účelom kontroly, či predmet nájmu nájomník užíva na účel dohodnutý v Článku 4 zmluvy.

2. Zmluvná strana 1 je povinná :

- 2.1 Odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie zodpovedajúcemu účelu nájmu stanovenému v Článku 4 tejto zmluvy.
- 2.2 Zabezpečiť nájomníkovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

3. Zmluvná strana 2 je oprávnená :

- 3.1 Užívať predmet nájmu iba na účel v tejto zmluve dohodnutý. Účel nájmu je možné zmeniť len po písomnej dohode zmluvných strán.

4. Zmluvná strana 2 je povinná :

- 4.1 Užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 4.2 Platiť nájomné a cenu služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, ako bolo dohodnuté v tejto zmluve.
- 4.3 Počas doby nájmu vykonávať a hradiť náklady na bežné opravy a údržbu predmetu nájmu (napr. vnútorné nátery, bežná oprava elektrickej inštalácie, výmena žiaroviek, vypínačov, zásuviek, zámkov ...) okrem tých, ktorých úhrada a vykonávanie prináleží vlastníčkovi nebytového priestoru.
- 4.4 Dodržiavať bezpečnostné, protipožiarne, technické a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy a nariadenia. V prípade ich porušenia zodpovedá Zmluvná strana 2 za spôsobenú škodu.
- 4.5 Po skončení nájmu vrátiť Zmluvnej strane 1 predmet podnájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a na dohodnuté úpravy nebytového priestoru.
- 4.6 Bez zbytočného odkladu oznámiť vlastníčkovi nebytového priestoru potrebu väčších opráv a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla.
- 4.7 Počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku vlastníka.

Článok 8

Osobitné dojednanie

1. Zmluvná strana 2 je povinná spolu so svojimi zamestnancami a návštevníkmi (zákazníkmi) dodržiavať všetky právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a hygieny. V tomto smere za ich konanie v plnej miere zodpovedá.
2. Zmluvná strana 2 je povinná si zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z platnej legislatívy v oblasti **bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci** (najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov), **požiarnej ochrany** najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi), vrátane zabezpečovania všetkých súvisiacich **revízií a kontrol**. V tejto súvislosti má právo v súlade s platnou legislatívou vlastník nebytového priestoru kontrolovať dodržiavanie záväzných právnych noriem v týchto oblastiach.
3. S písomným súhlasom vlastníka si môže Zmluvná strana 2 umiestniť informačné zariadenie na nebytovom priestore, príp. na priestranstve pred ním.
4. Zmluvná strana 2 je oprávnená vykonať zmeny, alebo stavebné úpravy v predmete nájmu len s **písomným súhlasom vlastníka** a pri dodržaní všetkých povinností vyplývajúcich zo stavebného zákona, a to na náklady nájomcu.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Pre skutočnosti priamo v zmluve neupravené platia ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve.
2. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť robené iba písomnou formou a musia byť odsúhlasené obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých Zmluvná strana 1 obdrží dve vyhotovenia (jedno pre Mestský úrad a jedno pre VPS, m.p.o., Nemšová) a Zmluvná strana 2 dve vyhotovenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že právne úkony obsiahnuté v tejto zmluve urobili slobodne, vážne, bez nátlaku a bez toho, že by pre niektorú z nich vznikla zvlášť nevýhodná situácia a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvu si zmluvné strany prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
6. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha – technický náčrt s vyznačením predmetu nájmu.

V Nemšovej dňa 26.03.2014

Za zmluvnú stranu 1 :

Ing. František Bagin, primátor mesta

Za zmluvnú stranu 2 :

Jozef Behanec