

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
v nadväznosti na článok 17 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta
účinných od 1. januára 2020 (ďalej len „Zásady“)

Zmluvné strany:

1/ Prenajímateľ: Verejnoprospešné služby prisp.org.
sídlo: 986 01 Fil'akovo, Farská lúka č. 3
štatutárny orgán: Ing. Tibor Tóth. – riaditeľ organizácie
DIČ: 2021097529
IČO: 30232392
IČ DPH: SK 2021097529
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko a.s. Bratislava, pobočka Fil'akovo
IBAN: SK83 5200 0000 0000 0836 6170
BIC/SWIFT: OTPVSKBX
Telefon: 0908969961 / Ing. Vince Erdős
E-mail: erdos@vpsfilakovo.sk (ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca: Irena Berkyová
sídlo: Radzovce 127, 985 58 Radzovce
v zastúpení: Irena Berkyová
DIČ:
IČO: 40616061
E-mail:
Č. živnostenského registra: 640-10057
(ďalej ako „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a „Zásad hospodárenia s majetkom mesta“ je správcom stavby - Vstupný objekt a obchody tržnice, ktorá sa nachádza na ulici Trhovej č. 2250/5 vo Fil'akove (katastrálne územie Fil'akovo, parc. CKN č. 26/4 a 3884/7). Uvedená nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve Mesta Fil'akovo, v správe prenajímateľa.
2. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov (obchodná miestnosť), ktorá je súčasťou nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohto článku. Ďalej Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory: toalety na parc. CKN č. 26/5, k.ú. Fil'akovo. Uzavretá toaleta (kľúč na požiadanie poskytne zriadenec trhoviska) vyhradená pre imobilných návštevníkov Mestského trhoviska v trhových dňoch (streda, sobota) a miestnosť vyhradená pre upratovačku Mestského trhoviska v trhových dňoch (streda, sobota) budú slúžiť aj pre zamestnancov nájomcu, pre potreby nájomcu (ďalej len „Predmet zmluvy“).

Čl. II. Účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby „Vstupný objekt a obchody tržnice“ na pozemku reg. C parc.č. 26/4 a 3884/7 zastavané plochy a nádvoría, k.ú. Filákovó.
2. Prenajíateľ prenájíma nájomcovi nebytové priestory a to obchodnú miestnosť č. 1.03 o celkovej podlahovej ploche 12,36 m².
3. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory využívať v rámci podnikateľskej činnosti: maloobchodná činnosť (predaj zeleniny) na základe živnostenského oprávnenia. Nájomca nemôže zmeniť účel užívania dohodnutý touto zmluvou bez písomného súhlasu prenajíateľa.

Čl. III Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** v trvaní 2 rokov od 01.07.2020 do 30.06.2022 za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok s možnosťou predĺženia zmluvy na ďalšie obdobie.

Čl. IV Cena nájmu a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajíateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v nadväznosti na výsledok Obchodnej verejnej súťaže mesačné nájomné v sume 7,00 EUR/m², slovom sedem eur za m² podlahovej plochy. Mesačné nájomné za prenajatú plochu 12,36 m² činí **86,52 EUR**, slovom osemdesiatšesť eur a 52/100 centov. Nájom nebytových priestorov je oslobodená od dane (DPH) podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred na základe doručenej faktúry, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné za júl 2020 vyfaktúruje prenajíateľ do 25. 6. 2020 so splatnosťou faktúry do 14 dní. Nájomca je povinný uhradiť nájomné na účet prenajíateľa uvedený v závlaví tejto zmluvy.
3. V závislosti od miery inflácie upraví prenajíateľ ročnú výšku nájmu o mieru inflácie vyhlásenú k 31. decembru predchádzajúceho roka v prípade, že miera inflácie je vyššia ako 5 %, pričom sa miera inflácie zohľadní vypracovaním dodatku k platnej zmluve.
4. V prípade omeškania platieb nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle Čl. IV tejto zmluvy môže prenajíateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. V Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje odo dňa začatia nájmu pravidelne mesačne platiť Prenajíateľovi platby za Služby spojené s nájmom, t. j. prevádzkové náklady na plyn-kúrenie, vodné a stočné, zrážkovú vodu, elektrickú energiu a poplatky za správu a údržbu a to úhradou zálohových platieb, ktoré budú vyúčtované podľa montovaných pomerových rozdeľovačov tepla (plyn – kúrenie), podľa pomeru prenajatej strešnej plochy k celkovej ploche (zrážková voda) a podľa skutočne nameranej spotreby (vodné, stočné, elektrická energia). Platba poplatku za správu a údržbu sa určuje paušálnou sadzbou.

2. Poplatok za odvoz odpadov platí nájomca. Nájomca je povinný prihlásiť sa do systému množstvomého zberu na MsÚ Fil'akovo a MsÚ Fil'akovo poplatok za odvoz odpadov vyrúbi rozhodnutím.
3. Mesačná výška platieb za služby spojené s nájmom je záloha za dodávku plynu 20,92 EUR (20,31 EUR/m²/rok) a záloha na zrážkovú vodu 2,00 EUR, vyúčtovanie skutočnej spotreby vodného, stočného a elektrickej energie podľa skutočnej spotreby v cenách podľa mesačných vyúčtovacích faktúr dodávateľov týchto služieb. Zálohy za dodávku plynu a na zrážkovú vodu budú vyúčtované podľa skutočnej spotreby v cenách podľa vyúčtovacích faktúr dodávateľov týchto služieb. Paušálny poplatok za správu je 2,00 EU/mesiac.
4. Nájomca bude uhrádzať mesačne platby za Služby spojené s nájmom na základe doručenej faktúry prenajímateľa. Nájomca je povinný uhradiť úhrady za Služby na účet prenajímateľa uvedený v závlaví tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov v prípade zvýšenia cien účtovaných dodávateľmi (vykonávateľmi) týchto služieb.
6. Predpísané zálohy za služby podľa nájomnej zmluvy Prenajímateľ zúčtuje do 14 dní po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb (plyn-kúrenie, zrážková voda) a to aj v prípade, že je nájom bude ukončený ktoroukoľvek zo zmluvných strán v priebehu vyúčtovacieho obdobia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi na služby uvedené v bode 1 tohto článku, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. bežného roka si vzájomne uhradia do 14 dní od doručenia zúčtovacieho dokladu.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady poistenie objektu v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory proti živelným škodám.
2. Poistenie nad rozsah uvedený v bode 1 tohto článku si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do priestorov za účelom kontroly.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať funkčnosť a prevádzku všetkých štandardných technických zariadení a plniť všetky také povinnosti majiteľa nehnuteľnosti spojené s jej vlastníctvom a ktoré sú potrebné k tomu, aby Nájomca mal možnosť riadneho odberu elektrického prúdu, vody, odvodu splaškov a dažďovej vody.
5. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímaný nebytový priestor Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, v takomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb uvedených v bode 1 čl. IV. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní prenajatého nebytového priestoru.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel a v rozsahu dohodnutom v zmluve, dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany, bezpečnosti a zdravia pri práci a požiarnej ochrany.
2. Nakoľko predmet nájmu je stavebným objektom Mestskej tržnice vo Fil'akove nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia Trhového poriadku Mestskej tržnice vo Fil'akove.
3. Nájomca je povinný zabezpečovať funkčnosť a vzhľad prenajatého majetku údržbou pri umiestnení firemnej alebo inej reklamnej tabule v úzkej súčinnosti s prenajímateľom.
4. Nájomca je povinný najmä :
 - a) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),
 - b) zabezpečovať bežnú údržbu a funkčnosť vnútorných rozvodov elektroinštalácií, pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie, slaboprúdu, plynu, tepelných rozvodov, rozvodov, technologických zariadení a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu (sanitná inštalácia),
 - c) zabezpečovať správne a riadne merania médií v prípade uzavretia obchodných zmlúv s ich dodávateľmi,
 - d) pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť technických zariadení zabezpečovať v zmysle platných predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany,
 - e) bezodkladne vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej poistnej udalosti v prenajatých priestoroch.
5. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe len so súhlasom Prenajímateľa.
6. Akékoľvek úpravy v priebehu nájmu prenajatých nebytových priestorov sú možné len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný uhradiť škody vzniknuté jeho pričinením na majetku Prenajímateľa a uhradiť poplatky resp. pokuty, ktoré vzniknú Prenajímateľovi jeho pričinením.

Čl. VIII.

Ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer zanikne uplynutím doby nájmu.
2. Nájom nebytového priestoru dohodnutý podľa tejto zmluvy je možné ukončiť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez udania dôvodu.
3. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede.
4. Zmluvné strany môžu túto zmluvu ukončiť dohodou ku ktorémukoľvek spoločne dohodnutému termínu.
5. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy písomne odstúpiť v prípade, ak Nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy. Za hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy Nájomcom sa považuje porušenie povinností Nájomcu uvedenej v čl. III a IV. tejto zmluvy.

6. Nájomca má právo od tejto zmluvy písomne odstúpiť v prípade, ak Prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy. Za hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy Prenajímateľom sa považuje porušenie povinností Prenajímateľa uvedenej v čl. V tejto zmluvy.

7. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný uvoľniť prenajaté priestory najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty. Odovzdávanie sa vykoná zápisom s Prenajímateľom.

8. Po skončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal, s opotrebovaním primeraným dobe užívania.

9. Ak Nájomca neuvolní prenajaté nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty, uhradí Prenajímateľovi okrem nájomného a úhrad za služby súvisiace s užívaním prenajatých priestorov za dobu po skončení platnosti zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR, slovom jednosta eur za každý deň omeškania s ich uvoľnením.

Čl. IX.

Ochrana pred požiarmi

1. V zmysle ods. 2 §6 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platných zneniach Nájomca v prenajatých priestoroch plní v čiastkovom rozsahu povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi tým :

a/ že v zmysle ods. b §4 cit. zákona zabezpečí plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a včas zahlásí prenajímateľovi činnosti spojené so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, ktorým následne spoločne prijmú potrebné opatrenia.

b/ že v zmysle ods. h §4 cit. zákona zabezpečí odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarny dozor na vlastných technických a ostatných zariadeniach.

c/ že v zmysle ods. 1 §4 cit. zákona zabezpečí kontroly stavu vlastných technických zariadení v zmysle platných predpisov a noriem (najmä STN 33 1610, vyhl. 79/2004 – najmä §1-4, 13, 15, 16) a bezodkladne zahlasuje prenajímateľovi všetky zistené nedostatky na prvkoch elektrickej inštalácie budovy resp. zabezpečí ich odborné odstránenie.

d/ že v zmysle ods. a §5 cit. zákona neodkladne zahlásí prenajímateľovi všetky vzniknuté nežiadúce poškodení na požiarnotechnických zariadeniach (spustenie, mechanické poškodenie, pád bez zjavného poškodenia a pod.)

e/ že v zmysle ods. 1 §5 zabezpečí bezodkladne hlásenie vzniku požiaru nie len OR HaZZ ale aj prenajímateľovi. Táto povinnosť sa týka aj uhasených požiarov.

2. Náklady spojené so vznikom a odstránením škôd, ktoré vzniknú z dôvodu nedodržiavania resp. porušenia uvedených záležitostí, znáša Nájomca v plnom rozsahu.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. V zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

3. Práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
4. Táto zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dva (3) a nájomca dva (2) vyhotovenia.
6. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku.

Vo Fiľakove, dňa 15.06.2020

Za prenajímateľa:



Ing. Tibor Tóth
riaditeľ

Za nájomcu:



Súhlas primátora mesta Fiľakovo v zmysle Čl. 4, ods. 1.2, bod „c“ Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Fiľakovo.



primátor mesta