

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 2017/2 – CVČ

uzatvorená medzi zmluvnými stranami :

Mesto Želiezovce

Adresa na doručovanie: ul. SNP č 2, 937 01 Želiezovce

zastúpené Ing. Ondrejom Juhászom, primátorom mesta

Bankové spojenie : VÚB expozitúra Želiezovce,

číslo účtu : SK06 0200 0000 0000 2362 2152

d'alej len prenajímateľ

a

Meno /názov/ Judita Dudášová Judit shop

adresa / sídlo/

IČO: 45 868 310

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu : SK75 09000000000223791524

d'alej len nájomca

podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanovení zákona č.116/1990 v
znení neskorších zmien a doplnkov

t a k t o :

I.

Úvodné ustanovenie

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu určenú v článku V. tejto zmluvy nehnuteľnosť uvedenú v čl. II. tejto zmluvy, aby ju užíval po dobu trvania nájomnej zmluvy.

II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory bez zariadenia nachádzajúce sa v budove na ul. Mierovej č. 8 vedenej na LV č. 1, k.ú. Želiezovce na parc. registra C-KN č. 142.

III. Účel nájmu

1. Predmet nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy sa prenecháva nájomcovi pre účely :
sklad tovaru
2. Nájomca prevezme nebytové priestory do užívania osobne, za ich súčasnej prehliadky.

IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú** od **1.10.2017**.
2. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

V. Nájomné

1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán na základe výsledkov zverejneného zámeru mesta Želiezovce nasledovne:

nájomné : 36 €/m²/rok,
výmera: 13,8 m²
spolu za rok : 496,80 €
mesačné splátky predstavujú : 41,40 €

2. Nájomné je splatné mesačne a bude uhradené vždy k 20. dňu kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedený vo **VÚB, retail. pobočka Želiezovce, č. účtu SK060200000000023622152**.
3. Výška nájomného bude upravená počas trvania nájmu každý rok ku dňu 1.3. toho ktorého roka percentuálnym zvýšením inflácie podľa úradného oznámenia Štatistického úradu Slovenskej republiky. Prenajímateľ takto zvýšené nájomné vždy oznámi nájomcovi písomne najneskôr do 28.2. toho ktorého roka. Takto určené nájomné nájomca je povinný platiť od 1.3. bežného roka do 28.2. nasledujúceho roka.
4. V prípade, že zo strany nájomcu dôjde k omeškaniu náležitých platieb / nájomné, služby / bude prenajímateľ účtovať poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý kalendárny deň omeškania. Za deň úhrady sa považuje pripísanie dlžnej čiastky na účet prenajímateľa.

VI. Spôsobilosť nebytového priestoru

1. Prenajímateľ predmet nájmu odovzdáva a nájomca preberá v stave spôsobilom na dohovorené a obvyklé užívanie dňom začatia nájomného pomeru podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať hospodárne, šetrne a na účel uvedený v tejto zmluve.

VII. Náklady za služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa bude podieľať na nákladoch spojených s odberom energií (vodné, stočné, vykurovanie, elektrická energia) a služieb spojených s prevádzkou prenajatých priestorov mesačnými zálohami vo výške:

Energie spolu: 10 €/mesiac

2. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s nájmom vykoná a doručí prenajímateľ nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roku a to do 30 dní odo dňa obdržania dodávateľských faktúr. Prílohou bude vyúčtovanie skutočných nákladov od dodávateľov.

- **elektrická energia a teplo** - prenajímateľ vyúčtuje spotrebu nájomcu pomerom podlahovej plochy predmetu nájmu t.j. 13,8 m² k celkovej podlahovej ploche nehnuteľnosti, t.j. 425 m², čo predstavuje podiel 3,24 %. Prílohou faktúry bude kópia príslušnej dodávateľskej faktúry.

- **voda** - prenajímateľ vyúčtuje podľa pomeru priemerného počtu zamestnancov nájomcu, ktorí v období , ktorého sa vyúčtovanie týka , pracovali v predmete nájmu, k priemernému počtu fyzických osôb, ktoré sa nehnuteľnosti v tomto období zdržiavali a ktorých sa tento spôsob vyúčtovania týka (t.j. Neúčtuje sa im skutočná spotreba na základe podružného merača spotreby vody).

Nájomca je povinný náklady za služby spojené s nájmom uhradiť prenajímateľovi v lehote 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s nájmom od prenajímateľa.

V prípade ukončenia platnosti Zmluvy v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov služieb spojených s nájmom vykoná iba za alikvotnú časť roka.

VIII. Poistenie prenajatých priestorov a bežná údržba

1. Poistenie nehnuteľnosti zabezpečí prenajímateľ.
2. Poistenie vnútorného zariadenia prenajatých priestorov zabezpečí nájomca.
3. Drobné opravy do ceny jednotlivej opravy nepresahujúcej 200 € a úpravy účelovej povahy hradí nájomca.

4. Nájomca je povinný starať sa o udržiavanie čistoty príslušného okolia v zmysle VZN č.6/2004 o ochrane životného prostredia mesta Želiezovce a dodržiavať VZN mesta č.6/2015 o miestnych poplatkoch.
5. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na prenajatých veciach nevznikla škoda.
6. Prenajíateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu.

IX.

Ďalšie dohodnuté podmienky a zmeny na prenajatom priestore

1. Nájomca môže prenajať predmet nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
2. Zmeny na prenajatých veciach je nájomca oprávnený vykonať len so súhlasom prenajíateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať od prenajíateľa len v prípade, že sa na tom s ním osobitne písomne dohodol. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady, ktoré sa včas prenajíateľovi neoznámili.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatej veci v rozsahu na vykonanie opráv.
5. Prenajíateľ súhlasí so zavedením telefónnej linky na vlastné náklady nájomcu.
6. Prenajíateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet prenájmu riadnym spôsobom.
7. Nájomca sa podľa § 4 zákona SNR č.314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zaväzuje vo všetkých priestoroch, ktoré prenajíma v plnom rozsahu plniť povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona ako aj iných všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich povinnosti v oblasti požiarnej ochrany. Ďalej sa nájomca zaväzuje pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru / napr. pri zváraní, natieraní, lepení a pod./ vo všetkých priestoroch nehnuteľnosti a v jej blízkosti plniť povinnosti podľa § 3 až 7 vyhlášky MV SR 121/2002 Z.z..
8. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie predpisov o bezpečnosti pri práci v zmysle zák. SNR č. 124/2006 v znení neskorších zmien a doplnkov, pri dodržiavaní hygienických predpisov a protipožiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, ako aj za prípadné škody, ktoré spôsobil sám, alebo jeho zamestnanci v prenajatých priestoroch nedodržaním uvedených predpisov. V prípade takto vzniknutej škody je nájomca povinný uhradiť jej výšku.

X. Zodpovednosť za škody

1. Škody na prenajatých veciach vzniknuté činnosťou nájomcu musí odstrániť nájomca na svoje náklady a uviesť poškodenie veci do pôvodného stavu, ak to nie je možné, musí prenajímateľovi uhradiť škodu.
2. Ak nebytový priestor bol opotrebovaný nad obvyklú mieru, nájomca zodpovedá za škodu, ak ju zaviniť.

XI. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou,
 - c) zánikom nebytových priestorov,
 - d) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
 - e) odstúpením od zmluvy.
2. Ak dôjde k zmene vlastníctva k nebytovým priestorom, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Článok XII.

1. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak boli nebytové priestory odovzdané v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stanú neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa mu odníme taká časť nebytových priestorov, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
2. Ak sú nebytové priestory zdraviu závadné, nájomca má právo odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať. Značnou škodou sa rozumie škoda dosahujúca najmenej 1000,- €.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.
5. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.
6. Odstúpenie od zmluvy sa musí oznámiť písomne s uvedením dôvodov, ktoré nie je možné dodatočne meniť.

XIII. Vyrovnanie po skončení nájmu

1. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Prípadné zmeny a úpravy realizované nájomcom počas trvania nájomného pomeru so súhlasom prenajímateľa budú po skončení nájmu predmetom vzájomného vyrovnania.

XIV. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akúkoľvek zmenu tejto zmluvy je možné robiť medzi zmluvnými stranami iba písomnou formou.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke mesta Želiezovce „www.zeliezovce.sk“.
5. Spôsob prenájmu nehnuteľnosti bol schválený Mestským zastupiteľstvom Želiezovce uznesením č. 124/2017 zo dňa 28.09.2017.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch. Každé vyhotovenie tejto zmluvy podpísané zmluvnými stranami má rovnakú platnosť.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah tejto zmluvy je zhodný s ich vôľou a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Želiezovciach, dňa 02.10.2017

prenajímateľ

nájomca