

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.**

medzi

Prenajíateľ 1/

Ing. Marián Kotvan

Bytom [REDACTED]

Nar. [REDACTED]

Rodné číslo : [REDACTED]

Číslo OP : [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

v podielovom spoluvlastníctve s

prenajíateľ 2/

KOTVAN PARTNERS s.r.o.

Sídlo: Špačinská cesta 633/13, 917 01 Trnava, Slovenská republika

Štatutárny orgán: Ing. Marián Kotvan, konateľ

IČO : 46 270 418

DIČ : 2023316317

IČ DPH : SK2023316317

Banka :

číslo účtu IBAN :

BIC/SWIFT :

Zapísaný Obchodný register Okresného súdu Trnava
oddiel Sro vložka č. 27895/T

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Mesto Skalica

Sídlo: Námestie slobody 145/10, 909 01 Skalica, Slovenská republika

Štatutárny orgán: Ing. Anna Mierna, primátorka mesta Skalica

IČO : 00309982

Banka :

číslo účtu IBAN :

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je podielovým spoluvlastníkom budovy súpis. číslo 2463 na parcele č. 995/2 v meste Skalica, katastrálne územie Skalica, na adrese Pplk. Pl'jušť'a, 909 01 Skalica, postavenej na parcele C KN č. 995/2, bývalá autobusová stanica, vedené na Okresnom úrade Skalica, Katastrálny odbor, zapísanom na LV č. 5183 pre obec a k.

ú. Skalica.

- 1.2. Prenajíateľ, prenecháva na základe žiadosti primátorky mesta a na základe tejto zmluvy nájomcovi za odplatu do dočasného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v budove popísanej v Predmete zmluvy bod 1.1., na prízemí, pozostávajúci z jednej miestnosti presklenej a vykurovanej chodby pred vstupom do predajne, o celkovej výmere **12,00 m²**.
Presnú špecifikáciu prenajatého nebytového priestoru a jeho umiestnenie obsahuje situačný náčrt, ktorý je **príloha č. 1** k tejto zmluve.
- 1.3. Prenajatý nebytový priestor je v priestore ohraničený osami deliacich stien medzi ním a ostatnými susediacimi priestormi a osami obvodových stien nehnuteľnosti. Presné ohraničenie prenajatého nebytového priestoru, vo forme pôdorysného grafického znázornenia, obsahuje **príloha č. 1** k tejto zmluve, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
- 1.4. Spolu s prenajatými priestormi prenajíateľ umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory budovy, vrátane sociálnych zariadení, obslužných komunikácií, atď. Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenajíateľa alebo návštevníkov. Možnosť užívať spoločné priestory nezakladá pre nájomcu žiadny právny nárok a prenajíateľovi z toho nevyplýva žiadna právna ani iná povinnosť voči nájomcovi. Prenajíateľ je oprávnený kedykoľvek rozhodnúť o zmene NP, spoločných priestorov alebo na základe samostatného právneho vzťahu umožniť dočasné alebo trvalé užívanie spoločných priestorov, alebo akejkoľvek časti spoločných priestorov treťou osobou. Rovnako je prenajíateľ oprávnený kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie spoločných priestorov, vrátane zmien vchodov, ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov.

II.

Účel nájmu

- 2.1. Nájomca bude priestory špecifikované v či. I. bod 1.2. a 1.3. tejto zmluvy užívať na účely zariadenia dočasnej autobusovej čakárne pre cestujúcich občanov v meste.
- 2.2. Prenajíateľ vyhlasuje, že účel nájmu, na ktorý sa nebytový priestor prenecháva nájomcovi, je v súlade so stavebným určením nebytového priestoru podľa ust. § 1 ods. 1, zák. č. 116/1990 Zb.

III.

Doba nájmu

- 3.1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára podľa ust. § 3 ods. 3, zák. č. 116/1990 Zb. na dobu **určitú od 10. 02. 2019 do 31. 01. 2021 s možnosťou opakovaného nájmu**.
- 3.2. Deň začatia skutočného užívania podľa článku III. bod 3.1. sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru. Táto zápisnica tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV. Nájomné

4.1. Nájomné bolo stanovené na základe dohody v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách.

4.2. Cena nájmu nebytového priestoru predstavuje výslednú sumu ročne : **288,-- €**.

Cena nájmu bude **24,-- € / 1 m² / rok x 12,00 m² = 288,-- €**

Mesačné nájomné spolu **288,-- € / 12 = 24,00 € / mesiac**

V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ktoré budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhradza dodávateľom.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné mesačne vopred, najneskoršie do 15. dňa príslušného mesiaca vo výške **24,00 €** na účet prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.

4.4. Predpokladom pre platenie nájomného je táto zmluva.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať aj služby spojené s užívaním NP a to - dodávanie elektrickej energie na osvetlenie.

Platba za dodanú, ale zatiaľ nevyúčtovanú vlastnú spotrebu elektrickej energie sa určuje na **7,-- €/mesiac** t.j. 84,-- €/ rok.

Fakturačným obdobím bude kalendárny mesiac. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné a platby za dodanú, ale zatiaľ nevyúčtovanú vlastnú spotrebu elektrickej energie na základe tejto zmluvy v sume spolu **31,--€/mesačne** na účet.

Po ukončení roka budú platby za dodanú vlastnú spotrebu elektrickej energie vyúčtované vo vyúčtovacej faktúre podľa podružného elektromeru. Náležitosti potrebné pre vyhotovenie faktúry podľa § 71 Zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade nedoplatku je nájomca povinný uhradiť faktúru do 14 dní od jej vystavenia. V prípade preplatku je prenajímateľ povinný uhradiť preplatok do 14 dní od vyúčtovania ZSE na účet nájomcu.

V. Úhrada služieb spojených s nájomom

5.1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške mesačných zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

vykurovanie priestorov	10,--	€
vodné, stočné, zrážková voda	8,--	€
<u>upratovanie spoločných priestorov, v zime čistenie od snehu</u>	<u>15,--</u>	<u>€</u>
Zálohová úhrada za služby mesačne celkom	33,--	€
ročne	396,--	€

Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa číslo účtu v tvare IBAN:

(x-príslušný mesiac 1-12) mesačne

vopred, a to najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.

- 5.2. Záloha za služby musí byť splatená súčasne s nájomným a s energiami (článok IV bod 4.2 a 4.6) v jednej sume.
- 5.3. Celková výška úhrady nájomného za užívanie nebytového priestoru je **64,00 € / mesačne**.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, si vzájomne vyúčtujú na základe koncoročného vyúčtovania týchto nákladov.
- 5.5. Skutočné náklady za ceny služieb spojených s nájmom nebytových priestorov vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 30.05. a v lehote 15 dní od odbržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh.
- 5.6. Ak nájomca nezaplatí mesačnú platbu za nájom, za dodanú, ale zatiaľ nevyúčtovanú vlastnú spotrebu elektrickej energie a služby spojené s užívaním NP, je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania za každý deň omeškania v aktuálnej sadzbe zákonných úrokov z omeškania podľa § 369 ods. 2 a § 369a Obchodného zákonníka v znení zákona č. 9/2013 Z. z. v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. k prvému dňu omeškania. Sadzba je určená ako základná úroková sadzba ECB zvýšená o 8 percentuálnych bodov. Takto stanovená sadzba je platná od: 1.1.2015

VI.

Technický stav nebytového priestoru

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 6.2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy ak sa účastníci nedohodnú inak.
- 6.3. Pre prípad, že nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu založeného touto zmluvou odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal a medzi účastníkmi nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť prenajatý nebytový priestor do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu.

VII.

Poistenie

- 7.1. Vlastník má zabezpečené na svoje náklady poistenie celého objektu - nebytové priestory popísané v článku I bod 1.2 a 1.4 tejto zmluvy, pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou alebo vodou z vodovodných potrubí.

- 7.2. Poistenie nad rozsah (poistenie hnutel'nych veci) popísaný v článku VII bod 7.1. tejto zmluvy si zabezpečí v prípade záujmu nájomca na vlastné náklady.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 8.3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
- 8.4. Nájomca umiestni kameru v predmete nájmu za účelom monitorovania dočasnej autobusovej čakárne cestou Mestskej polície / pre monitorovanie verejného priestranstva – nástupišťa autobusov a NP –/, a to na vlastné náklady.
- 8.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 8.6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 8.7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 8.8. Nájomca nemôže dať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe.
- 8.9. Nájomca je povinný dbať na dodržiavanie Zákazu fajčenia a konzumácie alkoholických nápojov vo všetkých priestoroch budovy.
- 8.10. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. a zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s nájmom NP, t.j. dodávka tepla, upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov.
- 8.11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru. Prenajímateľ znáša na svoje náklady poplatky za vykonané revízie elektrickej inštalácie spoločných priestorov, bleskozvodu objektu, daň z nehnuteľnosti.
- 8.12. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel uvedený v zmluve. V prípadoch, keď vec neznesie odklad je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do priestorov kedykoľvek.
- 8.13. Zmeny v prenajatých nebytových priestoroch, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa sa rovnako vyžaduje na umiestnenie akejkoľvek reklamy, či informačného zariadenia.
- 8.14. Nájomca môže na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v zmluve, maximálne v rozmeroch 100 x 50 cm.
- 8.15. Nájomca zabezpečí prostredníctvom Mestskej polície Skalica odváranie prenajímaného nebytového priestoru „dočasnej autobusovej čakárne pre cestujúcich“ v čase o 5.30 hodine a zatváranie v čase 20.00 hodine.

IX. Skončenie nájmu

- 9.1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
- a) dohodou
 - b) výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je účinná aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude nimi odmietnuté.
 - c) uplynutím dojednanej doby (platí pre prípad, ak je nájom na dobu určitú a nepredlžuje sa).
 - d) odstúpením od zmluvy
- 9.2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 9.3. Každý účastník je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných normatívnych aktoch. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod odstúpenia od zmluvy a to tak jeho skutkovým zdôvodnením ako aj uvedením o porušenie ktorého zákonného ustanovenia ide. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia. Odstúpenie je účinné aj v tom prípade, kedy tento písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude nimi odmietnuté.
- 9.4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 9.5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
- a) Zabezpečí iným spôsobom činnosť, na ktorú si priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1, zák. č. 116/1990 Zb.
- 9.6. Zmluvné vzťahy, neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.

X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme.
- 10.2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto

zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

- 10.3. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že túto zmluvu a všetky dojednania z nej vyplývajúce budú chrániť pred zneužitím tretími osobami okrem údajov, ktoré sú povinní poskytovať podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 10.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.
- 10.5. Zmluva je vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a dva nájomca – mesto Skalica.
- 10.6. Táto dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle mesta Skalica v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Skalici, dňa 05.02.2019

.....
Prenajímateľ

Ing. Marián Kotvan

.....
Nájomca

Mesto Skalica

Ing. Anna Mierna

primátorka mesta Skalica

.....
Prenajímateľ

KOTVAN PARTNERS s.r.o.

Ing. Marián Kotvan, konateľ

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov – Situačný náčrt nebytového priestoru, vo forme pôdorysného grafického znázornenia