

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 11/2022-DS

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Mesto Tvrdošín /ďalej len „prenajímateľ“/
Zastúpené: primátorom: Ing. Ivan Šaško
Sídlo: Trojičné námestie 185/2, 027 44 Tvrdošín
IBAN: SK27 0200 0000 0021 1763 2457
IČO: 00314901
DIČ: 2020573929
(prenajímateľ nie je platcom DPH)

Nájomca: Matúš Čičman /ďalej len „nájomca“/
Sídlo: Krásna Hôrka – Hrdinov 35/10, 027 44 Tvrdošín
IBAN: SK74 0900 0000 0050 4156 0867
IČO: 53000919
DIČ: 1126122822

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy Domu služieb na sídl. Medvedzie súp. č. 183, nachádzajúcej sa na pozemku parcela č. 541/136 zastavaná plocha v k.ú. Krásna Hôrka. Vlastníctvo prenajímateľa k uvedenej nehnuteľnosti je zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 2371.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov na I. poschodí v prenajímanej nehnuteľnosti nasledovne:

a/ prevádzkové priestory (č.204)	63,13 m ²
b/ spoločné priestory	21,82 m ²

Spolu **84,95 m²**

3. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je v zložke prenajímateľa.
4. Nájom bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva Tvrdošín č. 20/2021 zo dňa 14.12.2021.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory využívať ako internetovú kanceláriu - COWORKING.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

Čl. III.

Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami vzniká dňom **01.01.2022** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2024** s možnosťou predĺženia nájmu prednostne s nájomcom pri dodržiavaní podmienok zmluvy počas doby nájmu.

Čl. IV.

Skončenie nájmu

1. Písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede;
2. Písomnou dohodou zmluvných strán;
3. Odstúpením od tejto zmluvy:
 - a/ v súlade s ustanoveniami § 679 OZ,
 - b/ nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné s omeškaním viac ako 30 dní od dátumu splatnosti,
 - c/ nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - d/ nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez

predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. V.

Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platby

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov, uvedených v Čl. I. tejto zmluvy, je v súlade s Prílohou č. 1 k internej smernici Zásady hospodárenia s majetkom mesta Tvrdošín schválených Mestským zastupiteľstvom dňa 29.04.2019 uznesením č. 4/2019 nasledovne:

a/ prevádzkové priestory	24,00 €/m ²	63,13 m ²	1.515,12 €/rok
b/ spoločné priestory	17,00 €/m ²	21,82 m ²	370,94 €/rok

Ročné nájomné spolu

1.886,06 €/rok

2. Nájomné stanovené v predchádzajúcom bode tohto článku nezahŕňa platby za služby spojené s nákladmi za teplo, vodné a stočné, zrážkovú vodu a elektrickú energiu.

Poplatky za tieto služby bude nájomca hradíť prenajímateľovi mesačne zálohovo. Kalkulácia záloh na poplatky za služby je nasledovná:

za teplo	90,00 € mesačne
za vodné a stočné	10,00 € mesačne
za vodu z povrchového odtoku (zrážková voda)	5,00 € mesačne
za elektrickú energiu	37,83 € mesačne

Záloha na poplatky za služby je splatná spolu s nájomným.

Mesačná splátka nájomného predstavuje sumu	157,17 €
Mesačná zálohová platba za služby predstavuje sumu	142,83 €

Celkové nájomné a úhrada služieb za nebytové priestory predstavuje mesačne platbu 300,00 € slovom tristo eur.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za užívanie predmetu nájmu a poskytované služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať v mesačných splátkach vždy do posledného kalendárneho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.

4. Vyrovnanie zálohových platieb bude vykonané 1 x ročne na konci príslušného zúčtovacieho obdobia podľa došlých faktúr od dodávateľa.

Prenajímateľ najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka doručí nájomcovi konečné vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté horeuvedené služby.

5. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej lehote a výške), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

6. Nájomca je povinný zriadiť trvalý príkaz na platby, ktorý v kópii predloží prenajímateľovi. Čiastky nájomného, záloh na poplatky za služby, prípadne akékoľvek ďalšie hradené čiastky, sú považované za riadne uhradené nájomcom dňom ich pripísania na bankový účet správcu.

Čl. VI.

Sankcie

V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo zálohové platby za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia.

Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť zaplatiť úrok z omeškania podľa Čl. V ods. 5 a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu. Nájomca bol s predmetom nájmu oboznámený.

2. Prenajímateľ má budovu uvedenú v Čl. I tejto zmluvy poistenú pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou udalosťou. Vnútorne zariadenie si nájomca môže poistiť na vlastné náklady.

3. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom

SR k 1.1. príslušného kalendárneho roka.

4. Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných záloh za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, účelu nájmu, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním nebytového priestoru.

5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu používať obvyklým spôsobom pre svoju činnosť.

6. V prenajatých priestoroch je nájomca povinný riadiť sa požiarными poplachovými smernicami a požiarным evakuačným plánom platným pre prenajímateľa. Podľa ust. §6 ods.2 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarми, nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zaväzuje sa ich zabezpečiť v prenajatých priestoroch v zmysle ust. §4 zákona o ochrane pred požiarми. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v priestoroch, ktoré mu boli dané do užívania, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov či osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci.

7. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky priestory uvedené v Čl. I. tejto zmluvy inej právnickej alebo fyzickej osobe.

8. Nájomca je oprávnený užívať priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým touto zmluvou.

Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce bežnú údržbu môže nájomca vykonávať iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa, pričom sa zmluvné strany dohodnú na spôsobe úhrady nákladov s tým spojených. Prenajímateľ je povinný ohlásiť svoje stanovisko do 14 dní odo dňa doručenia žiadosti nájomcu. Drobné úpravy môže nájomca prevádzať na vlastné náklady.

9. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok užívania.

10. Nájomca je povinný najmä prenajatý majetok hospodárne využívať, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku a starať sa o predmet užívania tak, aby na veci nevznikla škoda.

11. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

12. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah.

13. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu a zariadenie v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov. Zmenu obchodného mena, sídla, DIČ, právnej formy, adresy pre poštový styk, čísla účtu, telefónnych čísiel a mien kontaktných osôb nie je potrebné vykonať dodatkom, postačuje jednostranné písomné oznámenie týchto skutočností doručené prenajímateľovi podpísané oprávnenými zástupcami nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že každú zmenu údajov uvedených v predchádzajúcej vete oznámi prenajímateľovi do 10 dní, odkedy ku zmene došlo.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpísali.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.

V Tvrdošíne, dňa: 17.12.2021

V Tvrdošíne, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Ivan Šaško
primátor mesta

.....
Matúš Čičman