

Zmluva o nájme nebytových priestorov

Článok 1

Zmluvné strany

Táto zmluva sa uzatvára medzi zmluvnými stranami, a to:

Prenajímateľ: Zariadenie pre seniorov ZOBOR
príspevková organizácia mesta Nitra
so sídlom: Jánskeho 7, 949 01 Nitra
v zastúpení: PhDr. Viera Škablová – riaditeľka organizácie
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 0884647001/5600
IČO: 42202124
DIČ: 2023075252
ďalej len „Prenajímateľ“

a

Nájomca: Ing.Michal Hronček
R.Peregrína 21, 949 01 Nitra
IČO: 45 269 246
DIČ: 1073781247
bankové spojenie: Tatra banka
číslo účtu: 2612109153/1100
ďalej len „Nájomca“

Článok 2

Predmet zmluvy

1. Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 5539, súpisné číslo 680, katastrálne územie Zobor obec Nitra, a to:

- budova pre zariadenie sociálnych služieb na parc. čís. 1361
- zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2490 m² na parc. čís. 1361

Prenajímateľ je správcom nehnuteľností uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy pre vlastníka Mesto Nitra na základe uzn.č.333/2010-MZ zo dňa 18.11.2010, uzn.č.236/2011 zo dňa 4.8.2011,uzn.č.125/2012 zo dňa 24.5.2012, uzn.č.190/2012-MZ zo dňa 28.6.2012 a Zmluvy o odovzdaní a prevzatí do správy č.1855/2010 zo dňa 29.11.2010, dodatku č.1 k Zmluve o odovzdaní a prevzatí do správy č.1369/2011 zo dňa 21.9.2011, dodatku č.2 k Zmluve o odovzdaní a prevzatí do správy č.1525/2012 zo dňa 3.7.2012 a dodatku č.3 k Zmluve o odovzdaní a prevzatí do správy č.1668/2012 zo dňa 18.7.2012.

2. Prenajímateľ prenajíma a Nájomca berie do nájmu časť priestorov v objekte špecifikovanom v bode 1 tohto článku zmluvy v takomto rozsahu:

- Miestnosť č. 012 na 1.podzemnom podlaží s výmerou 8,30 m².

Ďalej len „predmet nájmu“.

Článok 3
Účel nájmu

1. Účelom nájmu je prevádzkovanie obchodu s rozličným tovarom pre klientov Zariadenia pre seniorov ZOBOR.
2. Zmena účelu je možná až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

Článok 4
Doba nájmu

1. Doba nájmu je stanovená na dobu neurčitú.

Článok 5
Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:

nebytové priestory	72,29 €/m ² /rok
Ročné nájomné spolu predstavuje:	600,- €

Štvrtročné nájomné: 150,- €

Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty – § 38 zákona č.222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Mesačná úhrada za služby poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov ďalej len „služby“

- a) elektrická energia (paušál) 3,- €
- b) vodné, stočné a ohrev teplej vody na 60°C budú fakturované podľa spotreby nameranej podružným meračom vynásobené platnou aktuálnou cenou uvedenou na faktúre od dodávateľa vody a plynu

2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby štvrtročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v termíne splatnosti uvedenom na faktúre na účet Prenajímateľa. Pri platbe je Nájomca povinný uviesť variabilný symbol (VS), ktorým je číslo faktúry.
3. Nájomné a úhradu za elektrickú energiu za prvý štvrtrok nájmu je Nájomca povinný uhradiť do 15 dní od podpisu tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie štvrtroky je Nájomca povinný uhradiť v zmysle článku 5 bod 2. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi štvrtročnú faktúru na úhradu nájomného a služieb poskytovaných s užívaním nebytových priestorov.
5. Nájomca je oprávnený zvoliť si spôsob platby jedným z nasledovných spôsobov, a to prevodným príkazom alebo hotovostným vkladom na účet Prenajímateľa.
6. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s nájmom sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa.
7. V prípade oneskorenej platby nájomného, resp. jeho časti, alebo úhrady za služby spojené s nájmom, resp. ich časti, sa budú realizovať nasledovné opatrenia voči Nájomcovi:

- a) Prenajímateľ zabráni Nájomcovi v užívaní predmetu nájmu, a to napr. uzatvorením prívodu energií, zablokovaním a zapečatením dverí.
 - b) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z ceny nájmu za každý deň omeškania.
 - c) Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý začatý deň omeškania.
 - d) Ak Nájomca nezaplatí Prenajímateľovi nájomné, resp. jeho časť, alebo úhradu za služby spojené s nájmom, resp. ani ich časť, ani po predchádzajúcej výzve Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený stanoviť termín na vystaňovanie Nájomcu. Ak tento termín nebude Nájomca rešpektovať, Prenajímateľ je oprávnený Nájomcu vystaňovať bez jeho prítomnosti, a to na náklady Nájomcu.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady za služby poskytované k nájmu bez predchádzajúcej dohody s Nájomcom, o čom Nájomcu písomne upovedomí, v prípade ak:
- a) nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov,
 - b) zistí, že výška úhrady za služby poskytované k nájmu nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na služby,
 - c) z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov
- Právo Prenajímateľa podľa tohto bodu Nájomca berie na vedomie a súhlasí s ním. Oznámenie o výške úhrady za služby poskytované k nájmu musí byť doručené Nájomcovi, bude neoddeliteľnou súčasťou nájmovej zmluvy, pričom zmena výšky úhrady nadobudne účinky ku dňu uvedenom v tomto písomnom oznámení.
9. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka, v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za hodnotiaci kalendárny rok.
10. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi podľa písomného upozornenia a vystavenej faktúry, najneskôr do uplynutia lehoty splatnosti uvedenej na faktúre Prenajímateľa.

Článok 6

Ukončenie zmluvy

Zmluvný vzťah je možné ukončiť:

1. na základe dohody zmluvných strán o ukončení tejto zmluvy,
2. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak Nájomca v lehote uvedenej v písomnej výzve Prenajímateľa nepredloží Prenajímateľovi všetky rozhodnutia a stanoviská v zmysle článku 7 bodu 2. tejto zmluvy, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od doručenia výpovede.
4. Prenajímateľ má právo od zmluvy ihneď odstúpiť:
 - a) ak Nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa stavebných úprav a účelu nájmu tejto zmluvy;
 - b) ak Nájomca prenechá nehnuteľnosť, nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;

- c) ak Nájomca svojou činnosťou, činnosťou osôb s ním spojených a vlastnými zákazníkmi obmedzí, znemožní, ohrozí riadny chod a užívanie priestorov alebo ak táto činnosť spôsobí nepriaznivé alebo škodlivé podmienky iných prevádzok v objekte predmetu nájmu;
 - d) ak Nájomca neuhradí nájomné, resp. jeho časť alebo úhradu za služby spojené s nájmom, resp. ich časť v termíne splatnosti uvedenej na faktúre, čo zmluvné strany považujú za hrubé porušenie podmienok zmluvy;
 - e) ak Nájomca a osoby s ním spojené užívajú predmet nájmu spôsobom, ktorý porušuje Domáci poriadok zariadenia a dobré mravy.
5. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručujú osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede a odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa považuje za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Článok 7

Podmienky užívania predmetu nájmu a opravy

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa riadia ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, štátnej správy a miestnej samosprávy, ktoré sú potrebné pre prevádzku a užívanie prenajatých priestorov na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov a predložiť ich Prenajímateľovi do 5 dní od ich právoplatnosti, resp. vydania, ak nenadobúdajú právoplatnosť.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v článku 3 bod 1. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov pri začiatku a skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia zmluvných strán protokol o odovzdaní predmetu nájmu.
5. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajatých nebytových priestorov, a že v takomto stave prenajaté nebytové priestory od Prenajímateľa preberá.
6. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaní schopnom stave a zároveň je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá tým vznikne Prenajímateľovi.
7. Nájomca sa zaväzuje, že všetky závady a škody, ktoré vzniknú v čase nájmu, dá odstrániť na svoje náklady. Jedná sa o škody a závady vzniknuté používaním alebo zneužívaním predmetu nájmu, činnosťou osôb v jeho službách alebo osôb s ním spojených.
8. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi finančné prostriedky vynaložené Prenajímateľom na úhradu škody, sankcií, pokút, penále a iné finančné plnenia, ktoré vznikli z činnosti Nájomcu alebo porušenia ustanovení tejto zmluvy Nájomcom.

9. Ak Prenajímateľ upozorní Nájomcu na poškodený predmet nájmu, Nájomca je povinný odstrániť škodu do 15.-tich dní od doručenia upozornenia, v prípade nesplnenia povinnosti je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi náhradu škody a zmluvnú pokutu 0,5 % za každý deň omeškania.
10. Bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce predmetu nájmu, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním predmetu nájmu vykoná Nájomca na vlastné náklady. Všetky ostatné zásahy slúžiace na zveľadenie alebo zlepšenie užívacích možností môže Nájomca uhradiť z vlastných zdrojov až po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na náklady, ktoré prispievajú k čiastočnému alebo celkovému zlepšeniu stavu prenajatých priestorov.
11. Nájomca, ktorý akýmkoľvek zariadením, pomôckami a vlastnými predmetmi privezenými alebo uloženými v objekte predmete nájmu alebo vlastným pričinením spôsobil zmenu pôvodného stavu, sa zaväzuje dať objekt do pôvodného stavu.
12. Nájomca má právo odpad vznikajúci v prevádzke ukladať do odpadových kontajnerov zariadenia.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu inej osobe.
14. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu odovzdá prenajaté priestory Prenajímateľovi úplné, nepoškodené, funkčné v takom stave, v akom boli pri ich prevzatí s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a povolené úpravy, a taktiež odvezie všetok svoj majetok /i zabudovaný/, veci a tovar. Všetky ponechané veci neuvedené v protokole o odovzdaní predmetu zmluvy Prenajímateľ po skončení nájmu bez zápisu zlikviduje a Nájomca nemá nárok na finančné vyrovnanie.

Článok 8 Stavebné úpravy

Akékoľvek úpravy a opravy stavebného charakteru v prenajatých priestoroch sú možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V písomnom súhlase bude uvedený najmä: rozsah úprav stavebného charakteru, ich kvalita, množstvo, cena, technické zhodnotenie, termíny realizácie a spôsob majetkového vyrovnania pri skončení nájmu. V prípade, že majetkové vyrovnanie nie je samostatne dohodnuté, znáša všetky náklady týchto úprav Nájomca a nemá nárok na náhradu týchto nákladov ani po skončení nájmu.

Článok 9 Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana

1. Nájomca v plnej miere zodpovedá za škody na majetku, za škody osôb, za bezpečnosť, zdravie a požiar v predmete nájmu, v jeho okolí, ktorú svojou činnosťou a užívaním predmetu nájmu spôsobil.
2. Nájomca je povinný dodržať všetky bezpečnostné, protipožiarné, hygienické a iné predpisy platné pre užívanie predmetu nájmu. Na úseku ochrany pred požiarmi sa Nájomca zaväzuje v prenajatých priestoroch v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi zabezpečovať všetky úlohy a povinnosti podľa § 6 a 7 tohto zákona, ako aj dodržiavať príslušné predpisy na úseku požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä zákona č. NR SR č. 124/2006 Z. z. o BoZP a vyhl. MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.

3. Nájomca, ak akýmkoľvek zariadením, pomôckami a inými predmetmi privezenými alebo uloženými v objekte nájmu spôsobí inej osobe alebo vlastným zamestnancom poškodenie na zdraví a majetku, zodpovedá v plnom rozsahu aj za následky z tejto škody plynúcej.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať a hradíť na vlastné náklady revízie a odborné prehliadky predmetu nájmu.
5. V prípade používania elektrických a plynových spotrebičov nájomcom musia tieto spĺňať všetky príslušné náležitosti vyplývajúce z všeobecne platných právnych predpisov a STN v príslušnej prevádzke.

Článok 10 Havarijný stav

Nájomca je povinný hlásiť Prenajímateľovi havarijný stav prenajatých priestorov, prípadne také poškodenie, hoci aj zmenu nepatrného rázu, ktoré by mohlo mať za následok celkové poškodenie alebo zhoršenie stavu daných priestorov, a to aj v prípade, že táto zmena, alebo škoda vznikla v čase nájmu, používaním alebo zneužívaním.

Článok 11 Kontroly a obmedzenia

1. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek preveriť stav predmetu nájmu a Nájomca je povinný túto kontrolu strpieť.

Článok 12 Veci Prenajímateľa v predmete nájmu

Zoznam inventáru a predmetov prevzatých v predmete nájmu je uvedený v preberacom protokole, ktorý sa spisuje na začiatku a pri ukončení doby nájmu. Preberací protokol je súčasťou tejto zmluvy.

Článok 13 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť zmenená len písomne po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou dodatku ku zmluve, okrem prípadov uvedených v čl. 5 bod 8. až 10.
2. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas zmluvného vzťahu, a ktoré majú vplyv na tento zmluvný vzťah, napr. zmenu adresy a iných údajov uvedených v tejto zmluve. Ak oznámenie Nájomca nevykoná, všetky plnenia Prenajímateľa sa považujú za právne dostačujúce, pokiaľ Prenajímateľ konal v súlade s dostupnými informáciami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy posledným zo zástupcov zmluvných strán.
4. Zmluva nadobúda účinnosť úhradou prvej splátky nájmu, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
5. Túto zmluvu v zmysle článku 13 bod 4. tejto zmluvy Prenajímateľ zverejní na svojom webovom sídle.

6. O zverejnení zmluvy podľa článku 13 bodu 4. a 5. tejto zmluvy svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Prenajímateľ vydá Nájomcovi na požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy.
7. Nájomca dáva Prenajímateľovi súhlas v súlade so zákonom č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov na spracovávanie osobných údajov potrebných k výkonu činnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, na vedenie evidencie a na jej zverejnenie v zmysle článku 13 bodu 4. a 5. tejto zmluvy.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3-roch vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu. Nájomca obdrží 1 vyhotovenie a Prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, schválili, zmluva je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojim podpisom.

v zastúpení: PhDr. Viera Škabičová – riaditeľka organizácie
 bankové spojenie: Príma banka Slovensko, a.s.
 číslo účtu: 0884647001/5600
 IČO: 47202124

28.12.2012 75252

V Nitre dňa:

Zariadenie pre seniorov

Najomca: **ZOBOR** Ing. Michal Hronček
 Jánskeho 7 P. Penzión 21, 949 01 Nitra
 949 01 NITRA IČO: 45 269 246
 DIČ: 1073781247

V. Škabičová

 podpis Prenajímateľa

Hronček

 podpis Nájomcu

Článok 2 Predmet zmluvy

1. Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na list vlastníctva č. 5539, súpisné číslo 680, katastrálne územie Zobor obec Nitra, k 10:
 - budova pre zariadenie sociálnych služieb na parc. čis. 1361
 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2490 m² na parc. čis. 1361
 Prenajímateľ je správcom nehnuteľností uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy pre vlastníka Mesto Nitra na základe uz. č. 333/2010-MZ zo dňa 18.11.2010, uz. č. 236/2011 zo dňa 4.8.2011, uz. č. 125/2012 zo dňa 24.5.2012, uz. č. 196/2013-MZ zo dňa 28.6.2013 a Zmluvy o odovzdaní a prevzatí do správy č. 1255/2010 zo dňa 29.11.2010, dodatku č. 1 k Zmluve o odovzdaní a prevzatí do správy č. 1369/2011 zo dňa 21.9.2011, dodatku č. 2 k Zmluve o odovzdaní a prevzatí do správy č. 1528/2012 zo dňa 3.7.2012 a dodatku č. 3 k Zmluve o odovzdaní a prevzatí do správy č. 1908/2012 zo dňa 18.7.2012.
2. Prenajímateľ prenajíma a Nájomca berie do nájmu časť priestorov v objekte špecifikovanom v bode 1 tohto článku zmluvy v takomto rozsahu:
 - Miestnosť č. 02 na 1. podzemnom podlaží s výmerou 8,30 m².
 Ďalej len „predmet nájmu“.