

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných
v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Trenčiansky samosprávny kraj

Sídlo: K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
Zastúpený: Ing. Jaroslav Baška, predseda
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK51 8180 0000 0070 0050 4489
IČO: 36 126 624
DIČ: 2021613275

(ďalej len ako „**prenajíateľ**“ alebo ako „**TSK**“)

a

Nájomca:

Daniela Lúdiková

Obchodné meno: Daniela Lúdiková DL
Sídlo: Pravenec 57, 972 16 Pravenec
IČO: 3041565
DIČ: 1020581452
IČ DPH: SK1020581452
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK98 0900 0000 0000 6653 6553

Názov a číslo registra: Živnostenský register Okresného úradu v Prievidzi, č. 307-2754
(ďalej len „**nájomca**“)

(spoločne ďalej požičiavateľ a vypožičiavateľ ako „**zmluvné strany**“).

PREAMBULA

Na základe vyhodnotenia cenových ponúk priameho nájmu č. TSK/PN/1/2019 (ďalej len „**PN**“) na nájom nehnuteľného majetku, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením §9a ods. 9 zák. č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade s článkom 24 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja v znení Dodatku č. 1, č. 2 a č. 3 k Zásadám hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja, uzatvárajú prenajíateľ a nájomca túto nájomnú zmluvu (ďalej len „**zmluva**“), v súlade s podmienkami vyhlásenými prenajíateľom vo zverejnenom zámere PN.

Čl. I Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa, že prenechá nájomcovi do užívania predmet nájmu konkretizovaný v čl. II tejto zmluvy a záväzok nájomcu, že za užívanie predmetu nájmu zaplatí prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dojednaným v ustanoveniach tejto zmluvy.

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť nebytového priestoru vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúceho sa v okrese Prievidza, v obci Prievidza, v katastrálnom území Prievidza zapísaného na liste vlastníctva č. 11866 ako:
 - stavba- fitness centrum, predajňa, súp. č. 534, postavená na parcele parc. č. 2214/3 (a to miestnosť číslo 1) o celkovej výmere podlahovej plochy 50 m².
2. Presná špecifikácia predmetu nájmu, v podobe zakreslenia v pôdoryse stavby, je neoddeliteľnou súčasťou predmetnej zmluvy ako Príloha č. 1.
3. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu a kľúče od objektu nájomcovi v deň nasledujúci po dni účinnosti zmluvy.

Čl. III Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** v trvaní od 15.02.2020 do 30.09.2021.

Čl. IV Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy výlučne za účelom skladovania tovaru - hračiek.
2. Nájomca je povinný zaznamenávať čas strávený na predmete nájmu na osobitnom výkaze a tento predkladať prenajímateľovi raz mesačne do 10.-teho dňa každého mesiaca za predchádzajúci mesiac. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu správnosti predkladaných výkazov.

Článok V. Výška nájmu a úhrada nákladov za poskytované služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 31 eur ročne za 1m² podlahovej plochy nebytových priestorov, čo ročne predstavuje 1 550 eur a mesačne 129,20 eur
2. Nájomca bude platiť nájomné mesačne vopred na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK51 8180 0000 0070 0050 4489 na základe faktúry vystavenej

prenajímateľom vždy do 10. dňa v mesiaci. Splatnosť faktúry za nájomné je do 14.-teho dňa odo dňa jej doručenia nájomcovi.

3. Za poskytované služby bude nájomca platiť preddavkové platby mesačne vopred vo výške 11,50 eur na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK51 8180 0000 0070 0050 4489 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 10. dňa v mesiaci. Splatnosť faktúry za nájomné je do 14.-teho dňa odo dňa jej doručenia nájomcovi.

V tejto cene sú zahrnuté služby:

- dodávka elektrickej energie 10,00 eur
- vodné a stočné..... 1,50 eur
- vykurovanie – vykurovanie prenajímateľ nezabezpečuje

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi preddavkovými platbami za služby a skutočnými nákladmi vyúčtuje prenajímateľ vždy za predchádzajúci kalendárny rok do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka alebo ku dňu ukončenia nájmu. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania budú splatné do 14 dní odo dňa doručenia faktúry alebo dobropisu vystaveného prenajímateľom nájomcovi.
5. V prípade omeškania sa nájomcu so zaplatením nájomného a služieb spojených s nájmom alebo nedoplatky je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi popri dohodnutom nájomnom aj úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, čím nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.
6. Na základe tejto zmluvy sa nájomné podľa predchádzajúcich bodov čl. V tejto zmluvy dojednáva ako nájomné so stálou hodnotou. Jeho výšku je možné meniť výlučne
 - a) v prípade kladného rastu indexu spotrebiteľských cien (inflácia) zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ oznámi nájomcovi vždy k 31. januáru nasledujúceho kalendárneho roka výšku tohto rastu, a v takomto prípade sa nájomné na m² prenajatých plôch od 1.1. kalendárneho roka nasledujúceho po zverejnení indexu zvýši o takto určenú mieru inflácie, alebo
 - b) ak dôjde k zmene alebo prijatiu všeobecne záväzných právnych predpisov majúcich vplyv na konečnú výšku nájomného (napr. zákon o cenách) alebo na výnos prenajímateľa dosahovaný poskytovaním nájmu (napr. zákon o dani z príjmov)
 - c) ak o tom rozhodne príslušný orgán prenajímateľa.
7. Zmeny výšky nájomného bude vykonaná oznámením prenajímateľa doručeným nájomcovi na adresu uvedenú v úvode tejto zmluvy. V oznámení bude uvedená pôvodná celková výška ročného nájomného a výška pôvodnej mesačnej úhrady spolu s novou hodnotou ročného nájomného a novou výškou mesačnej úhrady nájomného. Nájomca je oprávnený v prípade nesúhlasu s novo určenou výškou nájomného v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia od zmluvy odstúpiť, inak toto jeho právo zaniká. Pokiaľ uvedené právo nájomca neuplatní a so zmenou výšky nájomného bude súhlasiť, uzatvorí zmluvné strany o tejto skutočnosti v lehote do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia písomný dodatok. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu v rovnakej lehote vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi. Za čas od doručenia oznámenia do vypratania predmetu nájmu platí nájomca nájomné v pôvodne dojednanej výške.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A./ Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu predmetu nájmu a spôsobu užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na jeho požiadanie.

B./ Nájomca:

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou, je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca pri výkone nájomného práva zodpovedá v plnom rozsahu:
 - za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ich vykonávacích vyhlášok a ďalších všeobecne záväzných predpisov.
 - za uskladnený tovar.
3. Nájomca sa zaväzuje poistiť uskladnený tovar po celú dobu nájmu proti krádeži a a inému poškodeniu, o čom písomne informuje prenajímateľa do 10 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady iba drobné úpravy, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter plochy. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za ním vzniknuté škody na zdraví a majetku v súvislosti s vykonanými činnosťami na prenajímanej ploche.
7. Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku, vrátane škôd nezavinенých nájomcom, inak zodpovedá za škodu, ktorá nenahlásením prenajímateľovi vznikne.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám.

9. Nájomca je povinný v predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu majetku TSK. Ak bude preukázané zavinenie nájomcu na škodu, tento je povinný poškodené priestory alebo stavbu na vlastné náklady opraviť alebo opravu uhradiť.
10. Nájomcovi bude odovzdaný kľúč od budovy, v ktorom je predmet nájmu tak, aby bol nájomcovi umožnený prístup k predmetu nájmu. Nájomca nie je oprávnený vyrobiť si duplikát kľúča.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť uzamykanie predmetu nájmu a budovy vo vlastníctve TSK na adrese T. Vansovej 28, 971 01 Prievidza, zapísanej na LV č. 11866, kat. územie Prievidza ako fitness centrum, predajňa, súpisné číslo 534, postavenej na parcele č. 2214/3, pričom nájomca zodpovedá za všetku škodu spôsobenú neoprávneným vniknutím osôb v prípade neuzamknutia predmetu nájmu a budovy vo vlastníctve TSK. V prípade zistenia akejkoľvek škodovej udalosti na objekte (nie len na prenajatom majetku), je nájomca povinný bezodkladne toto zistenie hlásiť TSK.
12. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný v deň skončenia nájmu predmet nájmu vrátiť zápisnične prenajímateľovi v stave, v akom ju prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak. V prípade porušenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo štvrtročného nájomného za každý deň omeškania nájomcu so splnením tejto povinnosti.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím lehoty, na ktorú bol dohodnutý.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej lehoty nájmu na základe vzájomnej dohody, ktorá sa uskutoční písomnou formou.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany, a to aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná. Najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi spolu s kľúčmi od objektu.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného podľa čl. V tejto zmluvy o viac ako 30 dní. V takom prípade sa zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi a nájomca povinný predmet nájmu v rovnakej lehote vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi spolu s kľúčmi od objektu.
6. Nájom zaniká aj zánikom predmetu nájmu a zánikom nájomcu.

Článok VII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe dohody zmluvných strán prijatej formou očíslovaného písomného dodatku.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) bez predchádzajúceho súhlasu TSK. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou TSK podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas TSK je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.
4. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť 15.02.2020. Nájomca podpisom tejto zmluvy akceptuje zverejnenie zmluvy v zmysle ust. §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluva bola vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ prevezme tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Trenčíne, dňa

V Prievidzi, dňa 31.01.2020

Za nájomcu:

.....

Ing. Jaroslav Baška
predseda

Daniela Lúdiková

Prílohy:

Príloha č. 1 - situačný náčrt

Cesta vzadu za budovou od Priemstavu

