

ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obchodné meno: MESTSKÝ BYTOVÝ PODNIK, s.r.o.
Sídlo: Sedlišťská 1446/7, 020 01 Púchov
IČO: 316 321 57
Zápis: OR OS Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka č. 3076/R
DIČ: 2020442050
IČ DPH: SK2020442050
Štatutárny orgán: Ing. Tibor Luhový, konateľ
(ďalej aj ako prenájomca)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Púchov servis s.r.o.
Sídlo: Sedlišťská 1446/7, 020 01 Púchov
IČO: 440 406 10
Zápis: OR OS Trenčín, Oddiel Sro, Vložka č. 20328/R
DIČ: 2022622998
IČ DPH: SK2022622998
Štatutárny orgán: Michal Kočner, konateľ
(ďalej aj ako nájomca)

(spoločne ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nebytového priestoru (NP) v meste Púchov, na ulici Sedlišťská, súpisné číslo objektu 1446/7 a číslo objektu 1444. Objekt je zapísaný v katastri nehnuteľností k.ú. Púchov na liste vlastníctva č. 3214.
2. Prenajíateľ za nižšie uvedených podmienok prenájomca nájmu čiasť nehnuteľnosti – miestnosti určené na skladové priestory a kancelárske priestory nachádzajúce sa v stavbe, súpisné číslo 1446 v Púchove, zapísanej na LV č. 3214 pre kat. úz. Púchov vedený Okresným úradom Púchov, katastrálny odbor, stojacej na parcele č. 2445/6. Ďalej prenájomca čiasť nehnuteľnosti – miestnosti určené na skladové priestory a obchod, nachádzajúce sa v stavbe,

súpisné číslo 1444 v Púchove, zapísanej na LV č. 3214 pre kat. úz. Púchov vedený Okresným úradom Púchov, katastrálny odbor, stojacej na parcele č. 2445/5. Celková výmera prenajímaných priestorov je **577,58 m²** a NP sú uvedené v súpise prenajatých priestorov, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu podľa čl. II. nájomcovi za **dohodnutým účelom - podnikateľskú činnosť nájomcu**. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov **na dobu neurčitú**.

Článok IV. Úhrada za nájom a služby spojené s nájmom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v sume 28,00 EUR / 1 m² bez DPH prenajímanej plochy / rok, t.j. celkovo v sume **15 794,00 Eur bez DPH/ 1 rok** v zmysle prílohy č. 2 tejto zmluvy. V nájmomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje okrem nájmu hradiť i náklady za služby spojené s užívaním NP. Presná výška nákladov za služby bude prenajímateľom vyfakturovaná po ukončení roka. Počas roka bude nájomca platiť preddavok na služby v mesačnej výške 639,- Eur bez DPH. Predpis úhrad za nájom:

Predpis	Eur/rok	Eur/mes.
Základný nájom	15 794,00 €	1 316,00 €
Služby spojené s užívaním NP	7 668,00 €	639,00 €
Spolu	23 462,00 €	1 955,00 €

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné, vždy najneskôr do 15-teho dňa nasledujúceho mesiaca, na číslo účtu vedeného v ČSOB, a. s., **IBAN: SK 87 7500 0000 0040 2335 3325** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo nielen po ročnom vyúčtovaní, ale aj počas kalendárneho roka prehodnotiť dohodnutú výšku zálohových platieb (preddavky) za služby, z dôvodov ich výrazného nárastu mesačnej spotreby o viac ako 20% oproti naposledy dohodnutej výške zálohy. V tomto prípade, je oprávnený prenajímateľ upraviť/navýšiť preddavky na tieto služby, čo berie nájomca bez výhrad na vedomie. V prípade, že nájomca s takto zmenenou cenou za poskytované služby nebude súhlasiť, je prenajímateľ oprávnený z tohto dôvodu zmluvu vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote za podmienok bližšie uvedených v článku VII. tejto zmluvy.

5. Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 15. januára nasledujúceho roku za rok predchádzajúci. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15-ich dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
6. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, maximálne o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie. V prípade nesúhlasu nájomcu je prenajímateľ oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy v 1-mesačnej výpovednej lehote.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.

Článok V. Obsah zmluvy

1. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu.
2. Okrem nebytového priestoru uvedeného v čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky príslušné komunikácie nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby
 - 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
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv
 - prevziať zodpovednosť v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru § 4 a § 5 zákona č. 314/2011 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie

- plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- riadne a v dohodnutej výške platiť nájomné a preddavky za služby
- udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch
- nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi a správcovi všetky zmeny uskutočnené počas nájomného vzťahu (zmeny v OR, živnostenskom liste, zmena adresy, telefónneho čísla atď).
- povinnosťou nájomcu je uhrádzať celkové náklady súvisiace so spotrebou elektrickej energie v celom prenajatom priestore podľa Článku IV. Bod 2.
- všetky služby a energie uhradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Článok VII.

Ukončenie nájmu, výpovedná lehota a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku III. Zmluvy, ak bola Zmluva uzatvorená na dobu určitú.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Nájom končí :
 - uplynutím doby nájmu,
 - uplynutím výpovednej lehoty,
 - dohodou zmluvných strán,
 - asanáciou predmetu nájmu alebo budovy.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy
 Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania výpovednej lehoty a úhradu nákladov spojených za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých bolo spojené s užívaným predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 a § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších

predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

7. Ak nájomca do posledného dňa výpovednej lehoty prenajaté priestory neuvoľní, prenajímateľ si vyhradzuje právo vysťahovať hnutelné veci do náhradného priestoru s uplatnením záložného práva v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka. Náklady sťahovania a úložného bude znášať nájomca. Ak si nájomca po uplynutí jednomesačnej úložnej lehoty neprevezme hnutelné veci, týmto výlučne súhlasí, aby prenajímateľ tieto hnutelné veci zlikvidoval bez náhrady pre nájomcu.
8. Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami.
9. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
10. Nájomca je povinný starať sa, aby nedošlo k poškodeniu prenajatého nebytového priestoru. Za škodu, ktorá by mala za následok poškodenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor daný do nájmu, spôsobenú úmyselne alebo zanedbaním povinností nájomcu, resp. tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých nebytových priestorov, nesie v plnej výške zodpovednosť nájomca.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania – schopného stavu a v takomto ho odovzdať prenajímateľovi, resp. dať do pôvodného stavu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia podľa Obchodného zákonníka a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán .
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
5. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielaťúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielaťúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa sídla, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto nájomnej zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
6. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán (nájomca, prenajímateľ) dostane po 1 rovnopise.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa s ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluva bola zverejnená dňa.....

Príloha č. 1 - Súpis prenajatých priestorov

Príloha č. 2 - Údaje o výmere plôch

V Púchove, dňa 31.12.2020

MESTSKÝ BYTOVÝ PODNIK
s.r.o.
① ul. Sedlišská 1446/7
020 01 PÚCHOV

Púchov servis s.r.o.
Ul. Sedlišská 1446/7 ③
020 01 PÚCHOV

Prenajíateľ

Ing. Tibor Luhový
konateľ
MESTSKÝ BYTOVÝ PODNIK, s.r.o.

Nájomca

Michal Kočner
konateľ
Púchov servis s.r.o.