



#136/11563/2015

VS: 16968

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 ods. 3 zákona 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mesto Svätý Jur,

zastúpené: primátorom mesta Ing. Šimonom Gaburom

Sídlo: Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

IČO: 00 304 832

DIČ: 2020662138

bank. spoj. : VÚB, a. s. Pezinok

číslo účtu : 624112/0200

IBAN : 34 0200 0000 0000 0062 4112

e-mail: msu@svatyjur.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Mgr. Zuzana Jurisová

Bydlisko : P [redacted] r

Dátum naro [redacted]

(ďalej len „nájomca“)

za [redacted]

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je nájom nebytového priestoru, nachádzajúci sa v nehnuteľnosti zapísanej katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok na LV č. 4429 pre okres Pezinok, obec Svätý Jur a katastrálne územie Svätý Jur ako budova so súpisným číslom 20 postavená na parc. č. 42/3 zastavané plochy a nádvoría o výmere 42 m²(ďalej len „predmet nájmu“)
- 1.2. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu je prenajímateľ.
- 1.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v budove s. č. 20, uvedený v bode 1. 1. tejto zmluvy, ktorý má hlavný vstup z Ul. Dr.Kautza č.9 vo Svätom Jure, vo výmere 42 m² a nájomca za predmet nájmu platí dohodnuté nájomné.
- 1.4. Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu. **Účelom nájmu je uskladnenie kulís a nacvičovanie divadelných predstavení.** Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je pre tento účel vhodný, že sa so stavom predmetu nájmu dopredu oboznámil.

II.

Doba a cena nájmu

2.1. **Doba nájmu** je dohodnutá na dobu určitú, do 15.07.2020.

2.2. **Nájomné** je dohodnuté vo výške 20,- €/mesiac, t. j.:
(slovom: dvadsať Eur),

Ročné nájomné: 240,- €/rok
Polročné nájomné: 120,- €/polrok

- 2.3. **Nájomné je splatné polročne, vždy 1. deň prvého mesiaca daného polroka**, t. j. 2. januára a 1. júla príslušného roka **vo výške 120,-€**. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. V prípade mimoriadnej udalosti (vis major) môže nájomné uhradiť i do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.
- 2.4. Nájomné sa považuje za včas zaplatené, ak je v deň splatnosti pripísané na účet prenajímateľa alebo, v prípade mimoriadnej udalosti, zaplatené do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.
- 2.5. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prvýkrát za polrok, v ktorom nájomca začal vykonávať činnosť vyplývajúcu z účelu nájmu podľa bodu 1. 4. tejto zmluvy, t. j., v ktorom bola spustená prevádzka v predmete nájmu, a to najneskôr do 31. 08. 2015 vo výške 110,- Eur, čo predstavuje alikvotnu čiastku za obdobie od 15.07.2015 do 31.12.2015.
- 2.6. Dojednané nájomné sa každoročne automaticky, t. j. bez potreby zmeny tejto zmluvy, upravuje o výšku inflácie zverejnenú Slovenským štatistickým úradom k 01. 01. príslušného roka. Sumu zodpovedajúcu výške inflácie je nájomca povinný splatiť jednorázovo spolu s druhou polročnou splátkou, t. j. do 31. 05. príslušného roka.
- 2.7. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, je povinný platiť za každý omeškaný deň zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny ročného nájmu.
- 2.8. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bude znášať vedľajšie poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu /elektrina, vodné, stočné, vývoz smetia a skládok a iné/, čo zabezpečí okamžitým prihlásením sa u jednotlivých dodávateľov.
- 2.9. Poskytovanie ďalších služieb (upratovanie, telefónne poplatky a pod.) nie je predmetom tejto zmluvy a nájomca si ich zabezpečí sám na vlastné náklady.

III.

Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu

- 3.1.1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 3.1.2. Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZ a PO v prenajatom objekte, za svojich pracovníkov i za tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v objekte.
Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZ a PO v prenajatom objekte počas stavebných prác realizovaných na predmete nájmu.
- 3.1.3. Nájomca zodpovedá za BOZ a PO strojov a zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve alebo užívaní a ktoré v objekte inštaloval.

- 3.1.4. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi vyčistený, vymaľovaný na bielo a v stave prenajímateľom odsúhlasených zmien a úprav. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcom a jeho prevzatí prenajímateľom sú zmluvné strany povinné spísať a podpísať protokol.
- 3.1.5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady čistotu predmetu nájmu, čistenie a schodnosť priestorov v bezprostrednom okolí prevádzky.
- 3.1.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady, do výšky 166,00 eur ročne, vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Drobnými opravami a nákladmi na bežnú údržbu predmetu nájmu zmluvné strany rozumejú tie, ktoré sú definované v §5 a §6 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
- 3.1.7. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to aj v prípade, že tieto úpravy by boli v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu
- 3.1.8. Nájomca je povinný znášať všetky náklady na prípadné stavebné úpravy na predmete nájmu z vlastných prostriedkov.
- 3.1.9. Vykonanie stavebných úprav a opráv a vnesenie investícií do predmetu nájmu je oprávnený účtovne odpisovať nájomca. Tieto náklady nájomcu nemajú vplyv na výšku nájomného a investície nebudú voči nájomnému započítané, ani nájomcovi refundované, pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva opak.
- 3.1.10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Mesta Svätý Jur zaberat' priestranstvo, ktoré nie je predmetom nájmu.
- 3.1.11. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady príslušné revízne správy elektriny a ostatných vyhradených technických zariadení a tieto predložiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich vyžiadania prenajímateľom.
- 3.1.12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly, ktorú je prenajímateľ oprávnený realizovať výhradne v prítomnosti nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby.

3.2. Povinnosti a oprávnenia prenajímateľa:

- 3.2.1. a) sledovať dodržiavanie účelu nájmu,
b) v prípade porušovania zmluvy nájomcom, písomne upozorniť na túto skutočnosť nájomcu a uplatniť voči nemu sankcie,
c) spolupracovať s nájomcom a poskytnúť mu súčinnosť pri jeho požiadavke na úpravu objektu,
d) po ukončení nájmu predmet nájmu prevziať.

IV.

Stavebné úpravy, opravy a investície

- 4.1 Všetky investície, ktoré nájomca vnesie počas nájmu do predmetu nájmu, nebudú nájomcovi uhradené prenajímateľom ani po ukončení nájmu, t. j. zhodnotenie majetku prenajímateľa nájomcom je bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov.
- 4.2 V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu prenajímateľom alebo nájomcom z dôvodov podľa bodu 5.3 písm. b) alebo písm. c) tejto zmluvy, nájomca je oprávnený požadovať od prenajímateľa zaplataenie zostatkovej ceny vložených investícií, pričom zostatková cena sa vypočíta v zmysle zákona o daniach z príjmov a len z výšky investícií, ktoré boli vopred odsúhlasené prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný toto právo nájomcu uspokojiť do 6 mesiacov odo dňa skončenia nájmu.
- 4.3 Dohoda o práve nájomcu požadovať od prenajímateľa zaplataenie zostatkovej ceny vložených investícií tejto zmluvy sa nevzťahuje na prípad, ak bude nájomná zmluva ukončená pred koncom doby nájmu prenajímateľom z dôvodov, že nájomca porušil podmienky nájomnej zmluvy, ktoré prenajímateľa oprávňujú skončiť nájom s nájomcom.

V.

Skončenie nájmu

- 5.1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ rozhodne o predĺžení nájmu k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za predpokladu, že nájomca si riadne plnil všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a o predĺženie nájmu prejaví záujem najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu dohodnutej touto zmluvou.
- 5.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu, ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca vykoná v predmete nájmu stavené úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu.
- 5.3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z postavenia prenajímateľa.

5.4. Výpovedná doba je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Výpoveď musí byť písomná a musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod. Počas plynutia výpovednej doby, je nájomca povinný riadne platiť nájomné a dodržiavať ustanovenia nájomnej zmluvy.

5.5. Nájom môže byť ukončený i písomnou dohodou zmluvných strán.

VI.

Záverečné ustanovenia

6.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované.

6.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže posilať prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované osobným prevzatím alebo poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy, prípadne na adresu neskôr písomne druhej strane oznámenú. V prípade, že druhá zmluvná strana takúto listovú zásielku odmietne prevziať alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa táto zásielka za doručenú v deň jej vrátenia odosielateľovi. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že o odosielaní akejkoľvek zásielky sa budú vzájomne informovať aj mailom na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresy druhej zmluvnej strany neskôr písomne oznámené.

6.3. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.

6.4. Akékoľvek spory, ktoré vyplývajú z tejto dohody budú zmluvné strany riešiť vzájomnými konzultáciami. V prípade neúspechu konzultácií sa zmluvné strany dohodli, že na riešenie sporu bude príslušný slovenský súd, a to v súlade s príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.

6.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojim podpisom.

6.6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva prevzal prenajímateľ a dva nájomca.

6.7. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Svätom Jure, 28. 7. 2015

Za prenajímateľa:

Mesto Svätý Jur v zast.
Ing. Šimon Gabura, primátor



Vo Svätom Jure, 28. 7. 2015

Za nájomcu:

Mgr. Zuzana Jurisová