



Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 ods. 3 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mesto Svätý Jur,**
zastúpené: primátorom Ing. Šimonom Gaburom
 Sídlo: Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur
 Bank. spoj. : VÚB, a. s. Pezinok
 Číslo účtu : 624112/0200
 IBAN: SK 34 0200 0000 0000 0062 4112
 IČO: 00 304 832
 /ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca: **Ing. Bohumil Pajer ml.,**

za nasledujúcich podmienok:

I. Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je nebytový priestor - pivnica, ktorý sa nachádza v dome č. 40 na Ul. Prostredná vo Svätom Jure, na parc.č. 345/2 v k.ú. Svätý Jur. Výlučným vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti je prenajímateľ.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania vyššie uvedený nebytový priestor - pivnicu, ktorá má hlavný vstup z podbránia bytového domu Prostredná 40 vo Svätom Jure, vo výmere 71,56 m².
- 1.3. Nájomca preberá uvedený nebytový priestor do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu, za účelom prezentácie Svätějurského vinohradníctva a Svätějurských vín v zmysle schváleného uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 2019/1-17 zo dňa 29. 01. 2019.

II. Doba a cena nájmu

- 2.1. Nájom bol stanovený na dobu určitú 5 rokov, od **01. 03. 2019. do 28. 02. 2024.**
- 2.2. Cena nájmu bola schválená MsZ č. 2019/1-17 z 29. 01. 2019 vo výške 830,00 €/rok (slovom osemstotridsať Eur.)

Ročný nájom je	830,00 €
Mesačný nájom je	69,17 €
- 2.3. Nájomca je povinný uhradiť nájomné mesačne v rovnomerných splátkach vo výške 69,17 € do 10-teho dňa v mesiaci na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo môže nájomné uhradiť i do pokladne MsÚ vo Svätom Jure.
 Za včas zaplatené nájomné sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa, alebo zaplatenie nájomného do pokladne MsÚ.
- 2.4. Nájomca uhradí nájomné za obdobie od 01. 01. 2019 do 28. 02. 2019 vo výške 138,33 €

v termíne do 10. 03. 2019.

- 2.5. Dojednané nájomné sa každoročne automaticky, t. j. bez potreby zmeny tejto zmluvy, upravuje o výšku inflácie zverejnenú Slovenským štatistickým úradom k 1.1. príslušného roka, ktorú prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
- 2.6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť cenu nájmu písomným oznámením nájomcovi, ak sa zmenia cenové predpisy počas doby nájmu alebo v súlade s uznesením MsZ Svätý Jur pre každý hospodársky rok.
- 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. Úhradu nákladov za odber elektrickej energie a vody zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný prihlásiť odber elektrickej energie a vody na svoje meno u dodávateľov.
- 2.9. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bude znášať vedľajšie poplatky za vývoz smetia, čo si zabezpečí okamžitým prihlásením sa u dodávateľa služby.
- 2.10. Prevádzkovanie ostatných služieb / upratovačka, telefónne poplatky a pod./ nie sú predmetom tejto zmluvy a nájomca ich zabezpečí sám na vlastné náklady.
- 2.11. Nájomca je ďalej povinný uhrádzať tieto zálohové náklady spojené s užívaním nebytového priestoru, nakoľko tieto nie sú zohľadnené v cene nájmu Nájomnej zmluvy :

- Fond údržby: 0,50 €/m ² /mesiac, t.j.:	
Mesačne	35,78 €
ročne	429,36 €
- Správa domu: 7,00 €/mesiac, t.j.:	
mesačne	7,00 €
ročne	84,00 €
Spolu:	
mesačne	42,78 €
ročne	513,36 €

Zálohové náklady do fondu opráv a údržby bytového domu a za správu domu vo výške 42,78 €, nájomca uhradí do 20. dňa v mesiaci na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne MsÚ vo Svätom Jure.

III. Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu

- 3.1.1. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor inej fyzickej či právnickej osobe do užívania, bez súhlasu 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 BO a PO strojov a zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve a ktoré v objekte inštaloval, ako aj strojov a zariadení, ktoré má v nájme po stránke BOZ a PO.
- 3.1.4. Po ukončení nájmu odovzdá objekt prenajímateľovi v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho užívanie a prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy. Túto povinnosť musí nájomca splniť v deň skončenia nájmu. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté.
- 3.1.5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady čistotu prenajatých priestorov v objekte, čistenie a schodnosť priestorov v okolí prevádzky, v zmysle príslušných právnych predpisov (zákonné a podzákonné normy, VZN a pod.).
- 3.1.6. Na vlastné náklady bude vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy objektu. Bežnou údržbou a drobnými opravami sa považujú opravy a údržby podľa §5 a §6

nariadenia vlády č. 87/95 Z. z. ako aj tie, na ktoré náklad neprevýši 232,35 €/rok a tieto každoročne zdokladuje v termíne do 31. januára príslušného roka prenajímateľovi.

- 3.1.7. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi.
- 3.1.8. Na vlastné náklady je povinný zabezpečiť v zákonom stanovených lehotách príslušné revízne správy elektriny a ostatných vyhradených technických zariadení a v kópii tieto predložiť prenajímateľovi.
- 3.1.9. Nájomca je oprávnený vykonávať akúkoľvek stavebnú činnosť na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to aj v prípade, že táto stavebná činnosť bola v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu.
- 3.1.10. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade rekonštrukcie priestorov bude túto financovať na svoje náklady a po ukončení nájmu si nebude nárokovat' na vrátenie vložených investícií do predmetu nájmu.
- 3.1.11. Vnesenie investícií do predmetu nájmu nebude mať vplyv na výšku ceny nájmu, investície nebudú voči nájmu započítané.
- 3.1.12. Nájomca je povinný za účelom rekonštrukcie zabezpečiť všetky potrebné rozhodnutia povolenia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy požadované podľa osobitných predpisov.

3.2. Povinnosti a oprávnenia prenajímateľa:

- 3.2.1. a) sledovať účel nájmu,
b) v prípade porušovania zmluvy, upozorniť nájomcu a je oprávnený uplatniť sankcie
c) spolupracuje s nájomcom pri jeho požiadavke na úprave objektu,
d) po ukončení nájmu objekt prevezme.
- 3.2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia bodu 3.1.6. tejto zmluvy zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený vymáhať od nájomcu vynaložené prostriedky zo strany prenajímateľa, spojené s výkonom údržby prevádzkových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

IV. Skončenie nájmu

- 4.1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
- 4.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako 14 dní mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, ktorý na základe dohody s prenajímateľom má vykonať na prenajatom objekte úpravy, opravy a zmeny a tieto nevykonáva riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 4.3. 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.

4.4. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom v mesiaci po jej doručení druhej strane. Výpoveď musí byť písomná a v nej uvedený výpovedný dôvod. Nájom môže byť ukončený i dohodou strán, vždy písomne. Počas plynutia výpovednej doby, je nájomca povinný riadne platiť nájomné a dodržiavať ustanovenia nájomnej zmluvy.

V. Záverečné ustanovenia

- 5.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované s výnimkou bodov 2. 5. a 2. 6. tejto zmluvy.
- 5.2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi .
- 5.3. Akékoľvek spory, ktoré vyplynú 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.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže posielat' prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany alebo osobným prevzatím. V prípade, že druhá zmluvná strana doporučenú listovú zásielku (s doručenkou alebo bez) odmietne prevziať, alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote, považuje sa táto zásielka za doručenú v tretí kalendárny deň po dni jej odoslania.
- 5.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom 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.
- 5.6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva prevzal prenajímateľ a dva nájomca.
- 5.7. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Svätom Jure, 28.2.2019

Za prenajímateľa:

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



Za nájomcu:

Ing. Bohumil Pajer