254 / 2012 / NZ / 1.2 / 9
D 2 / 2002 / NZ

# Úplné znenie NÁJOMNEJ ZMLUVY č. 2/2002 v znení jej Dodatkov č. 1-9 o nájme nebytových priestorov

podľa § 720 Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
uzatvorenej medzi

**prenajímateľom:** **Mesto Prievidza**
Podateľňa: Mestský úrad, Námestie slobody č. 14, Prievidza
Štatutárny orgán: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta
IČO: 318 442
DIČ: 2021162814
Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Prievidza
č. účtu: 16626382/0200

**a**

**nájomcom:** **O TRADE, s.r.o.,**
Sídlo: Banícka 170/7, Prievidza
Štatutárny orgán: Bc. Ján Oršula, konateľ spoločnosti
IČO: 36 680 419
DIČ: 2022248800
IČ DPH: SK 2022248800
Registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, oddiel: Sro, vložka číslo: 17092/R

---

## ČLÁNOK 1
## Vymedzenie vlastníctva

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti budovy Mestského domu sup. č. I. 001 v Prievidzi, zapísanej na LV 1.

## ČLÁNOK 2
## Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa vo dvore Mestského domu na Rastislavovej ulici č. 9, na prízemí s podlahovou plochou 70 $m^2$ a časť pivničných priestorov Mestského domu s podlahovou plochou 25 $m^2$, v celkovej výmere 95 $m^2$.
2. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať za účelom prevádzkovania internetovej kaviarne.

## ČLÁNOK 3
## Doba trvania nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

## ČLÁNOK 4
## Nájomné a súvisiace finančné vzťahy

Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom, ktoré pozostáva z:

1. <u>ceny nájmu za nehnuteľnosť</u> - pričom cena nájmu v roku „t" (t=príslušný rok, za ktorý sa vypočítava cena nájmu nehnuteľnosti) sa vypočíta ako cena nájmu v roku „t-1" (t-

1=predchádzajúci rok), zvýšená o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien, potvrdenú Slovenským štatistickým úradom za rok „t-1“. [1]

2. zálohových platieb za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, definované v čl. 4.2 tejto zmluvy.

## ČLÁNOK 4.1
## Cena nájmu za nehnuteľnosť

1. Celkom ročná cena nájmu za nehnuteľnosť v roku 2012 predstavuje po uplatnení miery inflácie za rok 2011 vo výške 3,9 % pri podlahovej ploche 90 $m^2$ sumu 4764,49 €.
2. Nájomné je splatné **štvrťročne**, vždy do 20. dňa posledného mesiaca kalendárneho štvrťroka, ktoré nájomca poukáže na účet prenajímateľa vo VÚB Prievidza, č. účtu **16626382/0200, VS 31503** alebo v pokladni MsÚ Prievidza. Termín splatnosti je dodržaný, ak v horeuvedený deň pripíše príslušná banka platbu v prospech účtu prenajímateľa.
3. V prípade, ak nájomné nebude zaplatené riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platbou ceny nájmu.

## ČLÁNOK 4.2
## Zálohové platby za energie a služby

1. Prenajímateľ stanovil predpokladané náklady na energie a služby z podkladov dodávateľských faktúr prenajímateľa.
2. Mesačné platby za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavujú **rozpočítané náklady** na vykurovanie, náklady na vodné a stočné studenej vody, náklady odkanalizovania zrážkovej vody a náklady spotreby elektrickej energie. Tieto budú zahrnuté v Splátkovom kalendári – energie a služby, uvedenom v prílohe, ktorá tvorí súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca doručený Splátkový kalendár bude akceptovať až po skontrolovaní správnosti rozpočítaných nákladov, čo potvrdí svojím podpisom. V prípade, ak nájomca do 14 dní od doručenia spätne nedoručí prenajímateľovi potvrdený Splátkový kalendár, bude ho prenajímateľ považovať za potvrdený.
4. **Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a následne na to vypracuje v prípade potreby aj nový Splátkový kalendár – energie a služby na nasledujúce zúčtovacie obdobie v závislosti od spotrieb energií za predchádzajúce zúčtovacie obdobie a ceny energií stanovených cenovým orgánom na nasledujúce zúčtovacie obdobie.** Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania platieb sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a nesplnenie tejto zmluvnej povinnosti zakladá právo na skončenie nájmu okamžitou výpoveďou tak zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu.
5. Platby za energie a služby bude nájomca platiť **zálohovo mesačne** vo výške podľa Splátkového kalendára prevodným príkazom na účet prenajímateľa č. **16626382/0200, variabilný symbol 31503** alebo v pokladni MsÚ Prievidza najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca. Platby sa z účtovného pohľadu platia v príslušnom mesiaci za poskytnuté energie a služby v príslušnom mesiaci.
6. V prípade nezaplatenia mesačných zálohových platieb za dodávku energií a služieb v dohodnutej výške a v dohodnutom termíne, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi

[1] Príklad: nájomné v roku 2012 (t)= nájomné/$m^2$/rok 2011 (t-1) * výmera v $m^2$ * miera inflácie (meraná indexom spotrebiteľských cien) v roku 2011 (t-1) = 48,27*95*1,039= 4585,65*1,039=4764,49 €

úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania platby.

7. Termín splatnosti zmluvnej zálohovej platby za dodávku energií a služieb je dodržaný, ak v horeuvedený deň (t.j. do 20. dňa príslušného mesiaca) pripíše príslušná banka platbu v prospech účtu prenajímateľa.
8. Vyúčtovanie platieb za energie spracuje prenajímateľ podľa m2 podlahovej plochy – vykurovanie, zrážková voda, podľa osobodní - vodné, stočné, elektrina (mimo chladenia a vykurovania), podľa inštalovaného príkonu - vykurovanie, chladenie do doby inštalácie podružných meradiel energií a vody. Po inštalácií podružných meradiel energií a vody bude vyúčtovanie spracované podľa nameraných údajov podružných meradiel. Podružné meradlá musia byť overené a zaplombované. Každé zistené porušenie plomby oprávňuje prenajímateľa účtovať nájomcovi pokutu vo výške 700,-€. Pri vyúčtovaní nákladov na vykurovanie sa zohľadnia aj príspevky od stupačiek vykurovania z domovej kotolne v zmysle vyhlášky č. 630/2005 Z.z.

## ČLÁNOK 5
## Práva a povinnosti zmluvných strán

**A. Nájomca:**

1. Sa zaväzuje využívať prenajaté priestory a zariadenie len na dohodnutý účel, v súlade s dobrými mravmi a materiálne zabezpečovať činnosť svojej prevádzky vlastnými prostriedkami.
2. Sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a platby za energie a služby.
3. Sa s prenajímateľom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia v znp, zákona 534/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znp. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
4. Sa zaväzuje zabezpečovať bežnú prevádzkovú údržbu prenajatého nebytového priestoru na vlastné náklady.
5. Sa zaväzuje 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. Preberá na seba povinnosti za škodu na majetku prenajímateľa, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré budú užívať prenajaté priestory spolu s ním alebo s jeho vedomím, pokiaľ nepreukáže, že škodu sám alebo tieto osoby nezavinili, alebo že vznik škody nebolo možné predvídať. Škodu je povinný nájomca uhradiť alebo iným spôsobom odstrániť najneskôr do 14 dní odo dňa jej vzniku.
7. Nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu, nájmu alebo výpožičky tretím osobám. Okrem prípadov uvedených v nasledujúcom bode 9 nesmie nájomca vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
8. Hradí a vykonáva alebo zabezpečuje v prípade potreby pre svoju činnosť v prenajatom nebytovom priestore vykonanie prác ako napr. vymaľovanie, nátery, zasklenie okien,

dezinfekciu, dezinsekciu a deratizáciu prenajatého priestoru, drobné opravy zariaďovacích prvkov – zámky, vypínače, zásuvky, žiarovky, vodovodné batérie, WC a pod.

9. Môže umiestniť obchodné nápisy a reklamy na objekte a prenajatých priestoroch len so súhlasom prenajímateľa.
10. Je po ukončení doby nájmu povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe a technicko-stavebnom stave objektu.
11. Je povinný počas plynutia výpovednej lehoty umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
12. Dáva prenajímateľovi súhlas, aby vysťahoval veci nájomcu z prenajatých priestorov v prípade, ak si nájomca neplní povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, čo sa týka nájmu a služieb s ním spojených. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote 10 dní od upozornenia prenajímateľa nesplní svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy.

**B. Prenajímateľ:**

1. Sa zaväzuje počas doby zmluvného nájmu zabezpečiť prístup oprávnených osôb do prenajatých priestorov MD.
2. Nepreberá zodpovednosť za škodu spôsobenú odcudzením osobných vecí a cenností, škodu na živote a zdraví nájomcu alebo osôb, ktoré budú užívať prenajaté priestory spolu s ním alebo s jeho vedomím.
3. Si vyhradzuje právo jednostranne meniť výšku nájomného v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti nájmu nebytových priestorov.
4. Sa s nájomcom dohodol, že výška ceny nájmu za nehnuteľnosť sa každý rok automaticky zvyšuje o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení, oficiálne potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Takto zvýšenú cenu nájmu za nehnuteľnosť je nájomca povinný zaplatiť v zmysle článku 4.1., ods. 2.
5. Je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Ak si prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené zákonom č. 116/1990Zb., pre ktoré nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

## ČLÁNOK 6
## Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto nájomnej zmluvy končí :
   a) dohodou zmluvných strán kedykoľvek, pričom dohoda musí byť písomná,
   b) výpoveďou z dôvodov, ktoré sú taxatívne uvedené v § 9, ods. 2 a ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
   c) písomnou výpoveďou podľa §10 zák. č. 116/1990 Zb. bez udania dôvodu. Výpovedná lehota podľa § 12 zák. č. 116/1990 Zb. je 3 mesiace, ak nebolo dohodnuté inak. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Nedodržanie ktorejkoľvek zo zmluvných podmienok zakladá právo na ukončenie zmluvného vzťahu výpoveďou s okamžitou platnosťou (t.j. dňom doručenia výpovede).

## ČLÁNOK 7
## Osobitné ustanovenia

Zrušený.

## ČLÁNOK 8
## Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a splátkový kalendár – energie a služby za príslušný rok.
3. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou formou doporučenej zásielky, ak v tejto zmluve nie je určené inak, na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane.
4. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej zmluvnej strane do 30 dní od vtedy ako k nej došlo, pričom na oznámení zmeny adresy musí byť podpis úradne osvedčený, inak platí, že zmena nenastala. Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
5. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
6. V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázanou formou ( faxom, elektronicky).
7. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V tomto prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
8. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté iné, riadia sa právne pomery zo zmluvy vyplývajúce, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti možno doručovať osobne proti podpisu alebo prostredníctvom podateľne Mestského úradu v Prievidzi, alebo poštou doporučene na doručenku. Fikcia doručenia písomnosti sa bude spravovať ustanoveniami § 46 a § 48 Občianskeho súdneho poriadku.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
11. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý ma povahu originálu. Zmluvné strany obdržia dve vyhotovenia.
12. Nájomná zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním zmluvnými stranami.
13. Nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle mesta Prievidza.

Prievidza 30. 4. 2012

MESTO PRIEVIDZA

**za prenajímateľa**
**Mesto Prievidza**
**JUDr. Katarína Macháčková**
**primátorka mesta**

Prievidza 30. 4. 2012

O TRADE, s.r.o.
Banícka 170/7, PRIEVIDZA 971 01
tel.: 0905 33 88 60; 0903 909 800
IČO: 36 680 419 DIČ: 2022248800
číslo účtu: 4004177805/7500
www.otrade.biz; konzoly@otrade.biz

**za nájomcu**
**O TRADE, s.r.o.**
**Bc. Ján Oršula**
**konateľ spoločnosti**