

**Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov zatvorená podľa
zák. č. 116/1990 Zb. v znení noviel**

I. Účastníci zmluvy

Prenajíateľ: **Mesto Bánovce nad Bebravou**

Sídlo: Námestie Ľudovíta Štúra 1/1, 957 80 Bánovce nad Bebravou

Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok s právnou subjektivitou

IČO: 00 310 182

Registrácia: Nar. vl. SR č. 258/1996 Z.z. ktorým sa vydáva Zoznam obcí a vojenských obvodov tvoriacich jednotlivé okresy

Zastúpenie: **Správa majetku mesta**

Sídlo: Nám. Ľ. Štúra 1/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou

Právna forma: príspevková organizácia s právnou subjektivitou

IČO: 42 273 668

Zastúpená: Bc. Milanom Filom, riaditeľom

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **Janíková Obchodné činnosti s.r.o.**

Sídlo: Pečeňany 88, 956 36

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sro, vložka číslo: 55372/R

IČO: 56 772 289

DIČ: 2122425701

Bankové spojenie:

IBAN:

Zastúpenie: Jana Janíková, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je nebytový priestor v majetku Mesta Bánovce nad Bebravou nachádzajúci sa v budove Domu služieb na Nám. Ľ. Štúra 6/6 v Bánovciach nad Bebravou a to časť budovy na prízemí o výmere 14,4 m².
- 2.2 Prenajíateľ je vlastníkom budovy súpisné číslo 6/6 na Nám. Ľ. Štúra v Bánovciach nad Bebravou, postavenej na parcele č. 7/1, v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou, zapísanej na liste vlastníctva č. 1301 v celosti, ako budova Dom služieb.
- 2.3 Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu a tento ho do nájmu prijíma podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.

III. Účel nájmu

Nájomca bude užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania salónu pre psov v súlade s účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.3.2025 do 29.2.2028.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel, v tomto stave ho počas platnosti tejto zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 5.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
- 5.3 Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
- 6.2 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
- 6.3 Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku prenajímateľa. Je povinný si ďalej počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných práv iných nájomcov.
- 6.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv väčšieho rozsahu ohrozujúcich nehnuteľnosť atď., ktoré je povinný tento zabezpečiť, inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady (maľovanie, nátery dverí, oprava vodovodných zvrškov, prípadne upchatie odpadového potrubia, výmena osvetľovacích prvkov, krytov svietidla, opravy vzniknuté nesprávnym používaním a pod.).
- 6.6 Nájomca je oprávnený uskutočniť stavebné úpravy len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 6.8 Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov týkajúcich sa BOZP a PO, hygieny práce a predaja. Ďalej sa nájomca zaväzuje vykonať revízie vlastných technických a elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušných platných noriem s následným odstránením prípadných závad.
- 6.9 Nájomca je povinný informovať bezodkladne prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (názov, právna forma, sídlo, registrácia platiteľa DPH), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, nariadení exekúcie na majetok nájomcu.
- 6.10 Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady poistiť jeho majetok v predmete nájmu, ako aj uzatvoriť poistenie zodpovednosti za spôsobenie škody inému.

VII. Cena nájmu

- 7.1 Cena nájmu je stanovená dohodou vo výške 159,36 €/m²/rok. Ročné nájomné u predmetu nájmu predstavuje sumu 2 294,78 €. Mesačné nájomné u predmetu nájmu je po zaokrúhlení 192,- €. V cene nájmu nie sú zahrnuté žiadne prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
Mesačné zálohové platby je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vždy k 15. dňu bežného mesiaca za daný kalendárny mesiac na základe faktúry prenajímateľa. Zálohové platby za služby bude platiť nájomca spolu s platbami nájomného podľa vystavenej faktúry, v ktorej bude uvedené: platba nájomného v celkovej sume 192,00 Eur (slovom stodeväťdesiat dva eur) a zálohová platba za služby v celkovej sume 15,00 Eur (slovom pätnásť eur), z toho:
 - elektrická energia na spoločné osvetlenie: 4,17 €
 - upratovanie spoločných priestorov: 5,83 €
 - voda (vodné a stočné): 5,00 €K cene za nájomné nebude pripočítaná DPH.

- 7.1 Prenajímateľ je povinný zaslať faktúru nájomcovi najneskôr 10 dní pred splatnosťou faktúry na mailovú adresu janikova.jana09@gmail.com. V prípade omeškania doručenia faktúry sa posúva aj splatnosť nájomného a služieb o počet dní, o ktoré bola faktúra zaslaná neskôr po 10. dni pred splatnosťou.

- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený raz ročne, a to formou dodatku k tejto zmluve zmeniť výšku dohodnutého nájmu o výšku ročnej miery inflácie oznámenej orgánom na to príslušným. Takto určená cena je platnou cenou na príslušný kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára príslušného roku, v ktorom sa cena upravuje.

VIII. Cena služieb

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
- 8.2 Za poskytované služby sa dohodla odplata v členení podľa jednotlivých služieb takto:
- a) mesačne za dodávku tepla, odplata na základe fakturácie prenajímateľa:
1. fixná zložka ÚK: cena je stanovená ako súčin koeficientu podlahovej plochy prevádzky a aktuálnej jednotkovej ceny podľa ÚRSO,
 2. variabilná zložka: pomerná časť nameraného mesačného odberu odberného miesta Dom služieb vynásobeného jednotkovou cenou tepla, stanovenou pre príslušný rok rozhodnutím príslušného orgánu. Pomerná časť sa určí podielom vykurovanej podlahovej plochy predmetu nájmu a výmery celej vykurovanej podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov Domu služieb, s ohľadom na predmet podnikania nájomcu,
- c) ročne - fakturácia podľa nameraných hodnôt a vyúčtovania vyhotoveného prenajímateľom:
1. vodné a stočné podľa hodnôt vlastného vodomeru pre predmet nájmu pre násobeného koeficientom vypočítaným ako pomer objemu faktúrovanej vody príslušnou vodárenskou spoločnosťou pre odberné miesto Dom služieb k celkovému množstvu nameraných hodnôt všetkých vodomerov všetkých nájomcov nebytových priestorov odoberajúcich vodu zo spoločných rozvodov vody
 2. odvod zrážkovej vody. Odplata sa určí ako súčin celkovej faktúrovanej sumy pre celú plochu nebytových priestorov Domu služieb príslušnou vodárenskou spoločnosťou a koeficientu vypočítaného ako pomer podlahovej plochy predmetu nájmu a výmery celej podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov Domu služieb.
 3. suma za spoločné osvetlenie sa vypočíta ako 12 násobok mesačnej zálohovej platby na spoločné osvetlenie.
 4. nájom za vodomer na meranie dodaného množstva vody platba 0,50 € /1 ks / mesiac.
- 8.4 Nájomca sa zaväzuje faktúry prenajímateľa za služby uhradiť v lehote do 7 dní od ich doručenia.
- 8.5 Nájomca je povinný začať s úhradou nájomného a mesačných zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu odo dňa vstupu do užívania predmetu nájmu.
- 8.6 K cene za služby bude pripočítaná DPH v platnej výške.

IX. Fakturácia

- 9.1 Prenajímateľ je povinný zaslať faktúru nájomcovi najneskôr 10 dní pred splatnosťou faktúry na mailovú adresu janikova.jana09@gmail.com. V prípade omeškania doručenia faktúry sa posúva aj splatnosť nájomného a služieb o počet dní, o ktoré bola faktúra zaslaná neskôr po 10. dni pred splatnosťou.

X. Skončenie nájmu

- 10.1 Nájomca i prenajímateľ sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.
- 10.2 Výpovedná doba je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace.
- 10.3 Výpovedná doba začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

XI. Zmluvné pokuty, úroky

Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť úrok z omeškania v dohodnutej výške 1 promile denne z dlžnej sumy až do dňa úhrady v prípade meškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku.

XII. Riešenie sporov

Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek rozpory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou štatutárnych zástupcov, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

XIII. Spoločné ustanovenia

- 13.1 Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.
- 13.2 Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.
- 12.1 Do skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.
- 12.2 Povolené stavebné úpravy znáša nájomca zo svojho, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne písomne inak.

XIV. Osobitné dohody

Nájomca zaplatí do 7 dní od podpisu tejto zmluvy stálu zálohu vo výške 690,00 € (slovom: šesťstodeväťdesiat eur), a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Záloha bude vrátená za podmienky, že k dátumu ukončenia nájmu nebude mať nájomca nedoplatok na platbách za nájomné, služby a dodávku tepla.

XV. Záverečné ustanovenia

- 14.1 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym a Obchodným zákonníkom.
- 14.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu účastníkmi zmluvy a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 14.3 Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 14.4 V prípade ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
- 14.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
- 14.6 Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.

V Bánovciach nad Bebravou dňa 27.2.2025

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Bc. Milan Filo, riaditeľ

.....
Jana Janíková, konateľ