

*N á v r h*

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená v súlade so zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

STEFE Trnava, s.r.o. Františkánska 16, 917 32 Trnava

IČO: 36 277 215

DIČ: 202 209 7011

IČ DPH: SK 2022097011

zastúpená konateľmi - Ing. Ľubomírom Krajčovičom

Ing. Ondrejom Borguľom

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave,

odd. Sro, vložka číslo: 17769/T

(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca :**

/ak je právnická osoba/

Obchodné meno :

Sídlo :

IČO :

Štatutárny zástupca :

Zápis do OR :

(ďalej len „nájomca“)

č. účtu :

(ďalej len „nájomca“)

**Nájomca :**

/ak je fyzická osoba – živnostník/

Obchodné meno :

Miesto podnikania :

IČO :

Zápis do príslušného registra :

č. účtu :

**II.**

**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor o celkovej výmere 911,72 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v nehnuteľnosti na ul. Trojičné námestie č. 11, súp. č. 147, zapísanej na LV č. 5000, parcela č. 696.  
Predmetný nebytový priestor je vo vlastníctve mesta Trnava v správcovstve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie dojednaných služieb spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov. Preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru sú uvedené v splátkovom kalendárioch, ktoré tvoria Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

**III.**

**Účel nájmu**

Nájomca bude uvedené priestory užívať na základe uznesenia Mestskej rady mesta Trnava č. .... zo dňa ..... a výsledkov obchodnej verejnej súťaže za účelom zriadenia.....(doplní súťažiaci – pokiaľ bude chcieť prevádzkovať reštauračné služby, priestory musia byť určené výlučne pre nefajčiarov a bez umiestnenia výherných automatov)

*\* (nehodiace škrtnúť, doplniť podrobnejšie využitie uvedených možností)*

**IV.  
Doba nájmu**

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **neurčitú odo dňa predloženia notárskej zápisnice.**

**V.  
Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške

eur/rok
---------

*(Vyplní záujemca o prenájom pričom navrhované nájomné nemôže byť nižšie ako v bode A podľa príslušného účelu nájmu).*

2. Nájomné je stanovené dohodou v súlade so znením VZN č. 456 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava v platnom znení a návrhu nájomcu v rámci obchodnej verejnej súťaže. Mesačné nájomné je určené v Splátkovom kalendári úhrady nájomného za nebytový priestor, ktorý bude tvoriť Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ bude každoročne upravovať výšku nájomného po vydaní Príkazu primátora mesta Trnava, ktorým sa upravujú sadzby nájomného pre príslušný rok od 1. 7. bežného roka o mieru inflácie spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
4. Úpravu výšky nájomného vykoná každoročne prenajímateľ písomne formou nového Splátkového kalendára úhrady nájomného za nebytový priestor, ktorý bude tvoriť ďalšiu neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

**VI.  
Plnenia poskytované s nájomom**

1. Výška mesačných preddavkov za poskytované plnenia – spotrebu energií a služieb je uvedená v Splátkovom kalendári úhrady preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. Výšku mesačných preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru má prenajímateľ právo zmeniť, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení. Úpravu výšky mesačných preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru vykoná prenajímateľ písomne, formou nového Splátkového kalendára úhrady preddavkov za dodávku tovarov a služieb, ktorý bude tvoriť ďalšiu neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru podľa skutočných nákladov formou písomného ročného vyúčtovania.

**VII.  
Platobné podmienky**

1. Nájomné je splatné do 3. dňa bežného mesiaca na základe platného Splátkového kalendára úhrady nájomného za nebytový priestor. Nájomca uhradí nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet v Prima banka Slovensko, a.s. , IBAN : **SK43 5600 0000 0010 0248 1025** s

- uvedením variabilného symbolu.
2. Preddavky za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru sú splatné do 5. dňa bežného mesiaca podľa podmienok stanovených v Splátkovom kalendári úhrady preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru. Nájomca uhradí preddavky bezhotovostným prevodom na bankový účet v Prima banka Slovensko, a.s., IBAN : **SK08 5600 0000 0010 0248 9027** s uvedením variabilného symbolu.
  3. Úhrady nájomného a preddavkov za spotrebu energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru sa považujú za splnené pripísaním predpísanej sumy na vyššie uvedené účty.
  4. V prípade omeškania s platbami podľa čl. VII. bodu 1 a 2, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorého výšku ustanovuje § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

## VIII.

### Povinnosti zmluvných strán

1. Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a v tomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytového priestoru a že ho preberá v stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu dohodnutého v čl. III tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný v prenajatom nebytovom priestore zabezpečovať drobné opravy sanitárnych zariadení, elektrických zariadení, údržbu okien, dverí, kovaní, zámkov, roliet a podláh vo vypožičanom nebytovom priestore na vlastné náklady, ako i bielenie stien a obnovu náterov, ako aj uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov v súlade s ustanovením § 5, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením týchto povinností vznikla.
5. Nájomca je povinný udržiavať prístupové cesty a chodníky príslušné k prenajatej budove, resp. nebytovému priestoru v stave, ktorý zodpovedá bezpečnému prechodu chodcov.
6. Nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa sprístupniť nebytový priestor na vykonanie obhliadky.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len na základe súhlasu Mestskej rady Mesta Trnava.
8. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho súhlasu príslušných orgánov mesta Trnava.
9. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy len s predchádzajúcim súhlasom Mestskej rady mesta Trnava, resp. prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom § 58 ods. 3.
10. Nájomca je povinný oznámiť akúkoľvek zmenu v osobe nájomcu prenajímateľovi v lehote do 60 dní od jej uskutočnenia. V prípade, že dôjde k zmene v osobe nájomcu z titulu právneho nástupníctva, zoberie prenajímateľ takúto zmenu na vedomie.
11. Prevod nájmu založeného touto zmluvou na tretiu osobu odlišnú od nájomcu, je možný iba po predchádzajúcom súhlase príslušného orgánu Mesta Trnava.
12. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania schopného stavu, minimálne v rozsahu pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ak nebude dohodnuté inak a v takomto stave ho odovzdať prenajímateľovi.
13. Poistenie nebytového priestoru v rozsahu majetku nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
14. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, za ochranu pred požiarimi v prenajatých nebytových priestoroch v plnom rozsahu podľa príslušných právnych a technických noriem.
15. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, ktoré sú uvedené v § 4 písm. a, b, c, e, f, g, h, o, § 5 písm. e, f, h, i, j, a § 9 ods. 2 písm. a – f.
16. Nájomca je povinný zabezpečovať si v prenajatých nebytových priestoroch odborné

prehliadky (elektrické zariadenia, spotrebiče, hasiace prístroje, atď.) vyhradených technických zariadení v súlade s platnou legislatívou na vlastné náklady.

17. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, vrátane Zákona č. 124/2006 Z.z. a vyhl. 508/2009 Z.z. a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod majetok vlastníka, ako aj bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca bude niest' výlučnú zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu zdravia v predmete nájmu, ako aj za bezpečnosť práce vlastných zamestnancov počas celej doby platnosti nájomnej zmluvy.

## **IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru môže zaniknúť :
  - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - b) výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote, ktorú môže dať prenajímateľ i nájomca iba z dôvodov taxatívne uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
  - c) výpoveďou v 1-mesačnej výpovednej lehote z dôvodu, ak nájomca poruší čl. VIII. bod 7.-9. tejto zmluvy. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Prenajímateľ a nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu písomne, bez udania dôvodu v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Nájomca berie na vedomie, že i po zániku nájmu je povinný platiť všetky poplatky súvisiace s užívaním nebytového priestoru až do fyzického odovzdania nebytového priestoru.

## **X. Vypratanie nebytového priestoru**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, nájomca súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním nebytového nákladu na svoje náklady, ak neodovzdá nebytový priestor najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty.
2. Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 14 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy a ktorá bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

## **XI. Odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov**

Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme nebytový priestor na základe osobitného preberacieho konania, zrealizovaného do 5 dní od predloženia notárskej zápisnice prenajímateľovi, o čom dokladom bude písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetných nebytových priestorov do užívania.

## **XII. Osobitné dojednania**

1. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je notárska zápisnica, ktorá bude obsahovať vyhlásenie o súhlase nájomcu s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa § 41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučného poriadku v znení neskorších predpisov na celý jeho hnutelný,

nehnutelný majetok, na práva, pohľadávky a iné majetkové hodnoty mu patriace pre prípad nesplnenia záväzkov z nájomnej zmluvy týkajúcich sa nájomného a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytového priestoru a o súhlase s vypratáním nebytového priestoru.

2. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní prejavmi svojej vôle.
3. Ak nájomca notársku zápisnicu nepredloží v lehote dohodnutej v čl. X. tejto zmluvy, prenajímateľ odstupuje od zmluvy a zmluva sa od začiatku ruší.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak niektorá zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak ju druhá strana neprevezme v odbernej lehote, odmietne prevziať alebo bude ako adresát neznámy, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky druhej zmluvnej strane.

### **XIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy a prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode.
2. Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je platný Splátkový kalendár úhrady nájomného za nebytový priestor /Príloha č. 1/, platný Splátkový kalendár úhrady preddavkov za spotrebu energií a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru /Príloha č. 2/, pôdorys nebytových priestorov a notárska zápisnica.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle spoločnosti STEFE Trnava, s.r.o. .
5. Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prenajímateľ prevzal notársku zápisnicu dňa : *dátum bude doplnený po predložení notárskej zápisnice*

Táto zmluva bola zverejnená dňa : *(vyplní STEFE Trnava, s.r.o. po zverejnení zmluvy, zmluva bude zverejnená po doručení notárskej zápisnice do 5 dní)*