MESTO MARTIN-Mestský úrad
11 -11- 2013
č. 18551/2013 pril. .....

číslo: **2 0 1 3 0 3 4**

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších prepisov

medzi:

Prenajímateľom: **MESTO MARTIN**
zastúpené: Mgr. art. Andrejom Hrnčiarom, primátorom mesta
so sídlom: Námestie S. H. Vajanského 1, 036 49 Martin
IČO: 00 316 792
bankové spojenie: ČSOB, a. s. pobočka Martin
číslo účtu: 4002492342/7500, KS 0308
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: **Betram s.r.o.**
so sídlom Michalská 9, 811 03 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, Vložka číslo 74280/B
zastúpená Romanom Sedlárikom, konateľom
IČO: 46 169 351
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 12812030/5200
(ďalej len nájomca)

V súlade so zápisom z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Martin formou priameho prenájmu č. 10/NP/2013 zo dňa 24.10.2013, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy za nasledovných podmienok:

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov - zariadenie obchodu, v bytovom dome s.č. 4021, na Ul. Tomášikova 7-10 v Martine, postavenom na pozemku parc.č. KN-C 494/22, zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Martin, pre okres Martin, v katastrálnom území Záturčie na LV č. 2882.
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory uvedené v ods. 1 tohto článku, o celkovej výmere 68,73 m^2 a to:
   predajňa o výmere 38,14 m^2,
   sklad o výmere 20,91 m^2,
   chodba I o výmere 5,27 m^2,
   chodba II o výmere 3,33 m^2,
   sociálne zariadenie o výmere 1,08 m".

Článok II.
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory na predajňu obuvi.

Článok III.
Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok IV.
Cena nájmu

1. Cena za nájom nebytových priestorov je určená na základe ponuky nájomcu a v zmysle zápisu z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. 10/NP/2013 zo dňa 24.10.2013 v sume 35 EUR/m^2/rok pre predajňu o výmere 38,14 m^2, v sume 25 EUR/m^2/rok pre skladové priestory o výmere 20,91 m^2, v sume 5 EUR/m^2/rok pre chodbu I o výmere 5,27 m , pre chodbu II o výmere 3,33 m^2 a pre sociálne zariadenie o výmere o 1,08 m^2, čo predstavuje celkovú sumu **1906,05 EUR/rok,** slovom: jedentisícdeväťstošesť eur päť centov za rok.
2. Výška zálohových platieb za služby - dodávka tepla a TÚV, vodné a stočné predstavuje sumu **582,12 EUR/rok,** slovom: päťstoosemdesiatdva eur dvanásť centov za rok.
3. Výpočet ceny nájomného a zálohových platieb za služby je uvedený v prílohe č.l (výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájmu podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a pri zmene všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájmu nájomca súhlasí.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za poskytnutie služieb spojených s nájmom nebytových priestorov, má prenajímateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním priestorov na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.
7. Zálohové platby za služby poskytované s užívaním priestorov budú vyúčtované v nadväznosti na faktúry dodávateľov, najneskoršie do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
8. Nájomca si zabezpečí samostatne dodávku elektrickej energie. Nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu má samostatné meranie spotreby elektrickej energie.

Článok V.
Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov formou mesačných splátok, čo predstavuje spolu čiastku **207,35 EUR/mesiac,** slovom: dvestosedem eur tridsaťpäť centov mesačne, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v kalendárnom mesiaci.

2. Nájomca je pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške 1 mesačného nájomného vrátane zálohovej platby za služby, pre prípad neplatenia nájomného, a to na účet mesta Martin č. 4002492342/7500 vedený v ČSOB, a.s. pobočka Martin. Kaucia bude po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov spojených s nájmom na základe písomnej žiadosti nájomcovi vrátená. V prípade, že nájomca nepožiada o vrátenie, kaucia bude použitá na ročné vyúčtovanie služieb a platieb spojených s nájmom. Zostatková časť kaucie bude nájomcovi vrátená.

Článok VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

A. *Prenajímateľ je povinný:*

1. Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave prenajatých nebytových priestorov v čase ich odovzdania pri uzatvorení nájomnej zmluvy a pri ich odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol").
3. Udržiavať nebytové priestory na svoje náklady, zabezpečiť stredné a generálne opravy (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

B. *Nájomca je povinný:*

1. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) a v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla.
3. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu podľa znaleckého posudku.
4. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti a prenajaté priestory odovzdať vyčistené v užívania schopnom stave.
5. Umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly užívania.
6. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným VZN o odpadoch a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady MESTA MARTIN.
7. Prehlásiť na svoj náklad elektromer a uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady za spotrebu elektrickej energie.
8. Vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatých priestoroch a plniť povinnosti v rozsahu § 6-9 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. V prípade zmien vo svojich identifikačných údajoch, a to zmena sídla, bankového spojenia, tieto skutočnosti písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.
10. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom (vlastné vybavenie) na svoj náklad, pokiaľ to uzná za vhodné.

C) *Nájomca nie je oprávnený:*

1. Prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pod sankciou neplatnosti tohto úkonu.
2. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII.
Osobitné dojednania

1. Na základe ustanovenia § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sa zmluvné strany dohodli, že za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarmi zodpovedá nájomca a v tej súvislosti na vlastné náklady bude vykonávať pravidelné kontroly stavu požiarnotechnických, technických a technologických zariadení, hasičskej techniky a vecných prostriedkov ochrany pred požiarmi v zmysle citovaného zákona.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude vykonávať na vlastné náklady kontroly elektrických spotrebičov počas používania v zmysle STN 331610 a elektrického ručného náradia v zmysle STN 331600 v prenajatom priestore.

Článok VIII.
Ukončenie zmluvného vzťahu a sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu zmluvného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
   a) písomnou dohodou zmluvných strán,
   b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.
   c) písomným odstúpením od zmluvy zo strany:
   <u>prenajímateľa:</u>
   - ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom v tejto zmluve,
   - ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo služieb spojených s užívaním nebytových priestorov,
   - ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
   - ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa,

   <u>nájomcu:</u>
   - ak prenajímateľ poruší povinnosti podľa článku VI. A bod 3. tejto zmluvy.

   Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
2. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, až do zaplatenia.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenú sa považuje zásielka aj v prípade, že si adresát písomnosti nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia poštovým úradom. Posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel, alebo zásielka, ktorú adresát bezdôvodne odmietol prevziať.

Článok IX.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nieje v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Martin.

4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatki k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnon prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskoršícl predpisov.

Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy a zároveň prehlasujú, že si zmluvi prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodnýcl podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Martine dňa

Prenajímateľ:

MESTO MARTIN
Mgr. art. Andrej Hrnčiar
primátor mesta

Nájomca:

Betram s.r.o.
Roman Sedlárik
konateľ

Príloha:
Výpočtový list

Príloha č. 1

Výpočtový list

úhrady za užívanie nebytových priestorov
NZč. 2013 034
(platný od)

A) Nájomné:

P. č.	*Spôsob využitia*	*Prenajatá plocha m²*	*Sadzba za m²/ročne*
1.	Predajňa	38,14	35,00
2.	Sklad	20,91	25,00
3.	Chodba I	5,27	5,00
4.	Chodba II	3,33	5,00
5.	Sociálne zariadenie	1,08	5,00
	Spolu:	*68,73*	

Ročná úhrada za užívanie nebytových priestorov € 1906,05

Mesačná úhrada za užívanie nebytových priestorov: € 158,84

B) Služby:

Ročná úhrada za služby:	€	582,12
Mesačná úhrada za služby:		
a) dodávka tepla, TÚV /záloha/	€	44,86
b) na vodné a stočné /záloha/	€	3,65
Mesačná úhrada za služby - zálohové platby	€	48,51
Mesačná úhrada za nájom a služieb spojených s ich užívaním	€	207,35

Mgr. Iveta Šugárová
vedúca majetkovoprávneho odboru