ZMLUVA O NÁJME

Čl. 1
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ : **Stredisko sociálnej starostlivosti**
sídlom: Vl. Clementisa 51, 917 01 Trnava
v zastúpení: JUDr. Vlastimil Očenáš – riaditeľ SSS
IČO: 17639760
IČ pre DPH: SK2021176245
DIČ: 2021176245
Bankové spojenie: VÚB Trnava,
Č. ú. IBAN: SK2602000000000064833212
BIC : SUBASKBX

a

2. Nájomca : **Lýdia Polakovičová**
So sídlom: Klčovany č. 326, 919 08 Boleráz
IČO: 34 426 884
DIČ: 103 058 2069
Bankové spojenie: Raiffeisen BANK (Tatra banka a. s., odštepný závod)
Č. ú. IBAN: SK8911000000008012143806
BIC: TATRSKBX
č. živnostenského registra 207-10091 Okresný úrad Trnava

uzatvárajú túto zmluvu o nájme v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a na základe uznesenia Mestskej rady mesta Trnava č. 13/2019 zo dňa 05.02.2019.

Čl. 2
Úvodné ustanovenia

1. Stredisko sociálnej starostlivosti (ďalej len „SSS“) je na základe Zriaďovacej listiny správcom Malometrážnych bytov, Vl. Clementisa č. 51/6483, Trnava, zapísaných na LV č. 5000 na parc. č. 5671/87, okres Trnava, obec Trnava, katastrálne územie Trnava, kde v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov prenajíma nebytové a bytové priestory.

2. Nájomca je poskytovateľom služieb obyvateľstvu.

Čl. 3
Predmet a účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenechá nájomcovi na užívanie v objekte Malometrážnych bytov, Vl. Clementisa č. 51, Trnava, tieto priestory:

prízemie, miestnosť č. 17a, 17b o výmere	26,50 m^2
Spolu s výmerou	26,50 m^2

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie v objekte Malometrážnych bytov pomernú časť spoločných priestorov, ktorá sa nájomcovi osobitne nevyčleňuje vo výmere 26,50 m^2 x 0,2 = **5,30 m^2**

3. Nájomca užíva prenajatý priestor s cieľom prevádzkovania bufetu (potravinárske výrobky, nealko, hygienické potreby a pod.), určeného výlučne pre nefajčiarov, bez umiestnenia výherných automatov a bez predaja čapovaných alkoholických nápojov.

4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory, fyzicky písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov do užívania.

Čl. 4
Nájomné a úhrady za služby

1. Nájomné je stanovené podľa VZN č. 456:

   miestnosť č. 17a, 17b – 26,50 m^2 x 31,00 x 2 (atraktivita F - 100%) eura/m^2/rok.....1.643,00 eura/rok,

   ktoré je prenajímateľ oprávnený upraviť v prípadoch a spôsobom stanoveným v čl. 10, ods. 1 písm. c, Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trnava č. 456 o určení obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie prenajatého priestoru nájomné a zálohové platby za služby a ďalšie činnosti súvisiace so správcovstvom objektu, ktoré zabezpečuje prenajímateľ.

3. V súvislosti s nájmom a užívaním priestorov prenajímateľ poskytuje nájomcovi služby a ďalšie činnosti, súvisiace so správcovstvom objektu:

   - dodávku tepla
   - dodávku teplej vody
   - dodávku studenej vody
   - dodávku elektrickej energie
   - odvoz komunálneho odpadu
   - odvod dažďovej vody
   - deratizácia, dezinsekcia, dezinfekcia
   - poriadková služba
   - upratovanie spoločných priestorov a sociálneho zariadenia
   - poistné
   - iné služby na základe dohody

4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a zálohové platby prenajímateľovi za užívanie prenajatého priestoru mesačne na základe splátkového kalendára prenajímateľa.

5. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,1 % zo splatnej sumy za každý deň omeškania nájomcu s platením nájomného a zálohových platieb podľa splátkového kalendára.

6. Vyúčtovanie nákladov za služby, ktoré vznikli užívaním priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. daného roka zašle prenajímateľ nájomcovi do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania dodávateľmi služieb prenajímateľovi. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní od doručenia vyúčtovania ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného ako i zálohových platieb za služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným Všeobecne záväzným nariadením mesta Trnava, alebo podľa rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovania služieb.

8. Nájomca hradí po ukončení nájmu alikvotnú časť úhrady podľa ods. 2 tohto článku za užívanie prenajatého priestoru až do doby zápisničného odovzdania prenajatého priestoru prenajímateľovi.

9. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi inštalovanie každého elektrického spotrebiča, ktorý inštaluje v prenajatých priestoroch a zvýšenie počtu pracovníkov pracujúcich v predmete nájmu nad dve osoby.

Čl. 5
Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom predloženia právoplatného rozhodnutia príslušného štátneho orgánu o začiatku prevádzkovania bufetu v prenajatých nebytových priestoroch, najneskôr do 01.05.2019 a uzatvára sa na dobu neurčitú s výpovednou:

a) 1 mesiac, ak
   - nájomca mešká viac ako 1 mesiac s platením nájomného a zálohových platieb
   - nájomca vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa
   - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou

b) 3 mesiace, bez udania dôvodu

c) ukončenie nájomného vzťahu môže byť i vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

Čl. 6
Práva a povinnosti

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý priestor (predmet zmluvy) len s cieľom prevádzkovania činnosti v súlade s článkom 3, bod 2 tejto zmluvy.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý predmet nájmu, do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný zabezpečiť udržiavanie nebytového priestoru po stránke protipožiarnej ochrany, bezpečnosti zdravia pri práci a hygieny a znášať všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.

4. Nájomca môže do odpadových košov, resp. kontajnerov ukladať len bežný komunálny odpad.

5. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodu elektrickej energie, vody a ústredného kúrenia, môže nájomca robiť len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný si zabezpečovať drobné opravy sanitárnych zariadení, elektrických zariadení, údržbu okien, dverí, kovaní, zámkov, roliet a podláh v prenajatom priestore na vlastné náklady ako i bielenie stien a obnovu náterov v súlade s § 5, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb..

7. Prenajímateľ poistí budovu proti živelným pohromám. Nájomca si podľa vlastného uváženia môže poistiť svoj majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu z titulu poškodenia, zničenia alebo odcudzenia hnuteľných vecí vo vlastníctve alebo držbe nájomcu vnesených do nebytových priestorov.

8. Nájomca a osoby v právnom vzťahu k nájomcovi majú právo užívať v rozsahu potrebnom na účely nerušeného výkonu práv nájmu aj spoločné priestory a zariadenia objektu Malometrážne byty (sociálne zariadenia, výťahy, apod.).

9. Prenajímateľ má právo kontroly v prenajatých priestoroch s cieľom preverenia ich stavu z hľadiska technického, ako aj ich využitia v súlade s podmienkami tejto zmluvy.

10. Nájomca je povinný v prípade technických porúch na rozvodoch ÚK, TÚV, SV alebo elektrickej inštalácie okamžite upozorniť prenajímateľa na ich výskyt, aby sa včasným odstránením predišlo vzniku škôd, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

11. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi osobne zápisnične prenajatý priestor, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

12. Akákoľvek zmena v osobe nájomcu, vrátane právneho nástupníctva (napr. predaj podniku) musí byť schválená príslušným orgánom mesta. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu v sídle spoločnosti, zmenu konateľa alebo zmenu čísla bankového účtu do 15 dní od schválenia zmeny.

Čl. 7
Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, nájomca súhlasí s exekúciou vypratáním nebytového priestoru na svoje náklady, ak neodovzdá nebytový priestor najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty.

   a/ Titulom pre exekúciu bude notárska zápisnica podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku, ktorá bude obsahovať vyhlásenie nájomcu, že v prípade neuhradenia dlžnej čiastky na nájomnom a ukončenia nájmu, nájomca súhlasí s vykonaním exekúcie vypratáním z nebytových priestorov na jeho náklady.

b/ Nájomca je povinný predložiť notársku zápisnicu podľa ods. 1 písm. a) tohto článku aj pri zmene predmetu nájmu.

2. Nájomca je povinný doručiť notársku zápisnicu k tejto zmluve prenajímateľovi najneskôr do 14 dní od vzniku nájomného vzťahu.

Čl. 8
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle Strediska sociálnej starostlivosti. Táto Zmluva bola zverejnená dňa 28.2.2019.....

2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy a prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne, po vzájomnej dohode.

3. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci Zmluvy viazaní prejavmi svojej vôle.

4. Ak nájomca notársku zápisnicu nepredloží v lehote dohodnutej v čl. 7, bod 2 tejto zmluvy, prenajímateľ odstupuje od zmluvy a zmluva sa od začiatku ruší.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých zmluvné strany obdržia po dvoch exemplároch.

6. Nájomca súhlasí, že písomná dokumentácia odosielaná prostredníctvom poštového podniku v súvislosti s nájomným vzťahom odoslaná prenajímateľom nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy bude považovaná za doručenú dňom prevzatia alebo tretím dňom nasledujúcim po dni vrátenia zásielky prenajímateľovi.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Trnave, dňa 28.2.2019...

JUDr. Vlastimil Očenáš
riaditeľ SSS
prenajímateľ

Lýdia Polakovicova
nájomca