



**NÁJOMNÁ ZMLUVA**  
**o nájme nebytových priestorov**  
**č. 57/3/2020**

Prenajímateľ: **M e s t o Nová Baňa**  
zastúpené: **Mgr. MVDr. Branislavom Jad'ud'om, MBA**  
**primátorom mesta**  
so sídlom: **Námestie slobody č. 1, 968 26 Nová Baňa**  
IČO: **00 320 897**  
DIČ: **2021111455**  
Bankové spojenie: **VÚB a.s., č. účtu 14429422/0200**  
IBAN: **SK19 0200 0000 0000 1442 9422**  
BIC: **SUBASKBX**

Mesto je zriadené na základe zákona č.369)1990 Zb. v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Martin Čakloš**  
so sídlom: **Brehy 394, 968 01 Brehy**  
IČO: **53344553**  
Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
IBAN: **SK53 0900 0000 0051 7399 7382**  
BIC: **GIBASKBX**

(ďalej len „nájomca“)

podľa zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších  
zmien a doplnkov uzatvárajú

**zmluvu o nájme nebytových priestorov takto :**

**čl. 1**

**Predmet nájmu :**

a) Predmetom nájmu sú nebytové priestory v budove súpisné číslo 2, na ulici Námestie  
slobody 2 v Novej Bani – vstup od trhoviska, prízemie pozostávajúce z výmery :

- Nebytové priestory 111,40 m<sup>2</sup> á 29,01 €/m<sup>2</sup>/rok  
(obchodná jednotka, kancelária, sklady, chodby, šatňa, predsieň, soc. zariadenie)

Nehnutelnosť – podnikateľské centrum je postavená na pozemku KN C parc. č. 5/1, vedená  
Okresným úradom Žarnovica, odborom katastrálnym na LV č. 3853.

Nájomca má právo používať spoločné sociálne zariadenie na prízemí – vstup z trhoviska.

b) Terasa prislúchajúca k nebytovému priestoru ( KN C parc.č.5 /1) pozostávajúca z výmery :

- Terasa 59,85 m<sup>2</sup> á 4,01 €/m<sup>2</sup>/rok

## čl. 2

### Účel nájmu :

Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva za odplatu definovanú v čl. 3 na účel prevádzkovania jeho podnikateľskej činnosti, konkrétne pre účel zriadenia prevádzky bistra a baru.

## čl. 3

### Výška a splatnosť nájomného :

a) Výška ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov predstavuje od 01.10.2020 čiastku 3.231,71 eur, slovom tritisícdeväťdesiatjeden eur 71 centov ročne. Nájomné za nebytové priestory je splatné v rovnakých štvrtročných splátkach v čiastke 807,93 eur do 20-teho dňa posledného mesiaca predchádzajúceho štvrťroka (štvrtročne dopredu) prevodom na účet vedený vo VÚB a.s. Nová Baňa, číslo účtu 14429422/0200, VS 521+číslo zmluvy alebo v hotovosti do pokladne MsÚ. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady za spotrebu elektrickej energie, vody a tepla. Nájomca je povinný uhradiť faktúry z vyúčtovania elektrickej energie a spotreby vody (samostatný merač – rozúčtovanie podľa periodicity SVPS, a.s.) do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Priestor bude vybavený samostatným meradlom elektrickej energie, nájomca sa prihlási na odber energie u dodávateľa. Do montáže samostatného meradla nájomca bude spotrebu elektrickej energie uhrádzať prenajímateľovi vypočítanú na základe priemerných spotrieb v meranom priestore. Náklady za prevádzku spoločných sociálnych zariadení budú účtované po skončení roka – raz ročne (voda - podružný merač), el. energia, teplo vypočítaných na základe priemerných spotrieb v danom priestore. V cene nájmu nie je zahrnutý miestny poplatok za komunálny odpad (spoločná zberná nádoba na trhovisku), na platenie ktorého sa nájomca zaväzuje bezodkladne prihlásiť. Náklady za bežnú prevádzku, drobné opravy a údržbu priestorov znáša nájomca na vlastné náklady. Pri posudzovaní bežnej údržby a drobnej opravy sa vychádza analogicky z Nariadenia vlády č. 87/95 Z.z.. Za včas neuhradené splátky nájomného a omeškania úhrad faktúr je nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle Nariadenia vlády 87/95 Z.z..

Úhrady nájomného sú splatné na základe zmluvy bez povinnosti túto činnosť prenajímateľom fakturovať.

Nájomné sa od 01.10.2020 upravuje z dôvodu, že nájomca na predmete nájmu vykoná povolené stavebné úpravy – uvedené v článku 6, bod a, b spolu v čiastke 2.509,53 eur (slovom dvetisícpäťstodeväť eur 53 centov).

Upravené splátky nájomného :

Obdobie - štvrťrok	Splatnosť	Pôvodné nájomné	Nové nájomné	Rozdiel
01.10.2020 - 31.12.2020 - 4.Q/2020	20.10.2020	807,93	538,63	269,30
01.01.2021 - 31.03.2021 - 1.Q/2021	20.12.2020	807,93	538,63	269,30
01.04.2021 - 30.06.2021 - 2.Q/2021	20.03.2021	807,93	538,63	269,30
01.07.2021 - 30.09.2021 - 3.Q/2021	20.06.2021	807,93	538,63	269,30
01.10.2021 – 30.12.2021 – 4.Q/2021	20.09.2021	807,93	538,63	269,30
01.01.2022 – 31.03.2022 – 1.Q/2022	20.12.2021	807,93	538,63	269,30
01.04.2022 – 30.06.2022 – 2.Q/2022	20.03.2022	807,93	538,63	269,30
01.07.2022 – 30.09.2022 – 3.Q/2022	20.06.2022	807,93	538,63	269,30
01.12.2022 – 31.12.2022 – 4.Q/2022	20.09.2022	807,93	538,63	269,30
01.01.2023 – 31.03.2023 – 1.Q/2023	20.12.2023	807,93	722,10	85,83
				2.509,30

**Od obdobia 01.04. 2023 bude výška štvrt'ročných splátok za II.Q/2023 a ďalej vo výške 807,93 eur.**

b) Výška ročného nájomného za užívanie terasy predstavuje od 01.10.2020 čiastku 240,00 eur, slovom dvestoštyridsať eur ročne. Pomerná časť nájomného na rok 2020 za obdobie od 01.10.2020 do 31.12.2020 predstavuje čiastku vo výške 60,00 eur, slovom šesťdesiat eur a je splatná do 20.10.2020.

Nájomné je splatné ročne vždy do 30.06. príslušného kalendárneho roka. Nájomca zaplatí cenu nájmu bezhotovostne prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa č. 14429422/0200 vedený vo VÚB, a.s. Nová Baňa, VS 521+ číslo nájomnej zmluvy alebo v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Novej Bani. Nájomné je splatné na základe tejto nájomnej zmluvy, bez povinnosti prenajímateľa nájomné fakturovať. V prípade neuhradenia nájomného včas je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa Nar. vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

#### čl. 4

Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o spôsobe úhrady za spotrebu dodávky tepla s Mestským bytovým podnikom Nová Baňa, s.r.o., so sídlom Bernolákova 11, Nová Baňa.

#### čl. 5

##### **Doba nájmu :**

Nájom sa uzatvára od 01.10.2020 na dobu neurčitú s polročnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Do dňa skončenia nájmu je nájomca povinný nebytové priestory a terasu vypratať a odovzdať prenajímateľovi. V prípade porušenia tohto článku je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 17,70 eur za každý deň omeškania.

#### čl. 6

##### **Stavebné úpravy a započítanie stavebných úprav**

Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas s vykonaním stavebných úprav, zmien, ktorých náklady v plnom rozsahu uhradí nájomca, okrem úhrady, ktoré sú uvedené pod bodom a, b spolu v čiastke 2.509,53 eur. O túto čiastku bude nájomcovi znížené nájomné, tak ako je uvedené. V prípade, že nájom bude skončený pred termínom poslednej zníženej splátky nájomného, nájomca nebude požadovať úhradu nákladov vzniknutých s uskutočnenými stavebnými prácami na predmete nájmu.

Povolené stavebné úpravy zápočet :

a) rozvody teplej a studenej vody podľa odsúhlaseného rozpočtu 977,00 eur

b) rozvody elektrickej energie podľa odsúhlaseného rozpočtu 1.532,53 eur

Povolené stavebné úpravy bez zápočtu:

c) zabezpečenie odsávania priestorov, odsávanie pár a pachov

d) vybudovanie kamerového systému

e) internetové pripojenie

f) vybudovanie klimatizácie prevádzky

g) osadenie prechodových dverí medzi kuchyňou a prevádzkovou miestnosťou

h) osadenie žalúzií na okná

i) vymaľovanie priestoru po stavebných prácach

Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi žiadne náklady vynaložené na stavebné úpravy, prípadne ďalšie náklady neuvedené v zmluve, vynaložené na zmeny predmetu nájmu alebo náklady na zhodnotenie predmetu nájmu. Všetky zmeny na predmete nájmu ostatnú vo vlastníctve prenajímateľa.

Nájomca nebude požadovať úhradu vynaložených finančných prostriedkov na stavebné úpravy po skončení nájmu a stavebné úpravy ich vykonaním sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa.

**Ostatné podmienky :**

- 1.) Stavebné úpravy, estetické úpravy fasády a všetky iné zmeny na predmete nájmu je nájomca povinný vopred prejednať s prenajímateľom a vykonať ich môže iba s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom.
- 2.) Nájomca je povinný nebytové priestory po skončení užívania odovzdať vlastníčkovi v dobrom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 3.) Ku dňu skončenia nájmu musí byť v prenajatých priestoroch vykonaný hygienický náter.
- 4.) Súčasťou tejto nájmovej zmluvy je zápis o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru.
- 5.) Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
- 6.) Nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov, za účelom vykonania potrebných opráv.
- 7.) Nájomca týmto dáva súhlas so spracovaním svojich osobných údajov na účel vyplývajúci z tejto zmluvy po dobu podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 8.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájmovej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu.
- 9.) Nájomca zabezpečí čistotu a poriadok v spoločných sociálnych zariadeniach.
- 10.) Nájomca je povinný strieť obmedzenia užívania nebytového priestoru v čase organizovania kultúrnych a spoločenských podujatí pod záštitou mesta Nová Baňa v priestoroch trhoviska.
- 11.) Nájomca zabezpečí na vlastné náklady odvádzanie pár a pachov z prevádzky tak, aby boli eliminované pachy z prevádzky a nerušili ostatných užívateľov budovy pred začatím prevádzkovania priestorov.
- 12.) Nájomca si zabezpečí povolenie regionálneho úradu verejného zdravotníctva na uvedenie podnikateľských priestorov do prevádzky.
- 13.) Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 14.) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu podľa článku 1 bez interiérového vybavenia.
- 15.) Nájomca sa zaväzuje, že počas prevádzkovania terasy nebude svojou činnosťou vyrušovať občanov v obytnej zóne, bude dodržiavať nočný klud v zmysle VZN č. 2/2020 o verejnom poriadku. V prípade, že dôjde k porušeniu tohto ustanovenia a ani po písomnom upozornení nájomca nezabezpečí nápravu, táto skutočnosť bude dôvodom na výpoveď.
- 16.) Po predložení projektu a vzájomnom odsúhlasení bude možné nájomcovi v budúcom období započítať výmenu podlahy na terase a vybudovanie zábradlia na terase.

**čl. 7**

Užívateľ je povinný prevádzkové priestory užívať v súlade s článkom 2 tejto nájmovej zmluvy, pri dodržaní všetkých hygienických, bezpečnostných a príslušných VZN platných na území mesta.

**čl. 8**

Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe.

**čl. 9**

Nájomca preberá na seba v plnom rozsahu zodpovednosť za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím práce vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.

**čl. 10**

Ostatné náležitosti nájomnej zmluvy, ktoré nie sú v tejto zmluve uvedené sa riadia Občianskym zákonníkom.

**čl. 11**

Všetky škody spôsobené na užívanom majetku, ktoré majú charakter poistnej udalosti z titulu poškodenia živelnou udalosťou a odcudzenia majetku prenajímateľa je nájomca povinný do 24 hod. nahlásiť prenajímateľovi.

**čl. 12**

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

**čl. 13**

Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia obdrží nájomca a dve prenajímateľ.

**čl. 14**

Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s nájomnou zmluvou podrobne oboznámili, obsahu porozumeli a na znak súhlasu nájomnú zmluvu podpísali.

**čl. 15**

Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy je možné vykonať len písomnou formou po dohode obidvoch zmluvných strán.

V Novej Bani, dňa ..... 30.09.2020

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....  
Mgr. MVDr. Branislav Jaďud', MBA  
primátor mesta

.....  
Martin Č a k l o š

