**2a**

**NÁVRH“**

**NÁJOMNÁ ZMLUVA č. ....../2022/NP - OEaMM**

**Prenajímateľ:**

Mesto Fiľakovo

so sídlom Mestského úradu, Fiľakovo, Radničná 562/25, PSČ 986 01

zastúpené štatutárnym zástupcom :

Mgr. Attila Agócs PhD. - primátorom mesta

IČO : 316 075IČ DPH: neplatca DPH

Bankové spojenie : OTP Banka Slovensko a.s., pobočka Fiľakovo

Číslo účtu : 8174961/5200

IBAN : SK95 5200 0000 0000 0817 4961

BIC: OTPVSKBX (ďalej len „Prenajímateľ“)

**Nájomca:**

*v prípade fyzickej osoby:*

a manželka/manžel

Meno: Meno:

Priezvisko: Priezvisko:

Rodné priezvisko: Rodné priezvisko:

Dátum narodenia: Dátum narodenia:

Rodné číslo: Rodné číslo:

Trvale bytom: Trvale bytom:

Štátna príslušnosť: Štátna príslušnosť:

Stav: Stav:

Tel.:

e-mail:

*v prípade právnickej osoby:*

Názov:

Sídlo:

Štatutár:

IČO: IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu :

IBAN:

BIC:

Tel.:

e-mail:

(ďalej len „Nájomca“)

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na článok 17 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta účinných od 1. januára 2020 (ďalej len „Zásady“) a uznesenia Mestského zastupiteľstva vo Fiľakove č. 131/2021 zo dňa 23.11.2021

**túto Nájomnú zmluvu :**

(ďalej len „Zmluva“)

- 2 -

**Čl. I**

**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby „Predajňa súpisné číslo 765“ na Námestí Slobody vo Fiľakove zapísanej na LV č. 2272 k.ú. Fiľakovo na pozemku reg. C parc.č. 1194 zastavané plochy a nádvoria o výmere 328 m2. V skutočnosti sa jedná o dvojpodlažný objekt.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi všetky nebytové priestory na poschodí predmetnej stavby v celkovej výmere 283,10 m2. Prenájom mestských nebytových priestorov podľa tejto zmluvy formou obchodnej verejnej súťaže schválilo Mestské zastupiteľstvo vo Fiľakove uznesením č. 131/2021 zo dňa 23.11.2021.

3. Nájomca bude prenajatý nebytový priestor využívať na účely ............................................................... ***(doplní záujemca o prenájom)***. Nájomca nemôže zmeniť účel užívania dohodnutý touto Zmluvou bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Všetky stavebné úpravy na predmete nájmu prevedie nájomca na vlastné náklady.

**Čl. II**

## Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú** s účinnosťou od 01.02.2021 za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

**Čl. III**

### Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v nadväznosti na Článok 24 bod 1. ods. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta ročné nájomné v sume **................... EUR*(doplní záujemca o prenájom minimálne však 350,00 EUR)***, slovom ................................................. eur mesačne. Prenajímateľ nie je platcom DPH.

2. Nájomné je splatné mesačne vopred na základe doručenej faktúry, najneskôr do 15. dňa aktuálneho mesiaca. Nájomca je povinný uhradiť nájomné na účet Prenajímateľa.

3. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutý poplatok za služby t.j. za odber vody, plynu a el. energie. Tieto budú hradené nasledovne :

- dodávku studenej vody z verejného vodovodu pre Nájomcu bude zabezpečovať Prenajímateľ s tým, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi počas trvania nájmu na základe faktúry za vodné a stočné podľa skutočnej spotreby,

- dodávku tepla pre nebytové priestory bude zabezpečovať Prenajímateľ prostredníctvom jestvujúcej plynovej kotolne s tým, že Nájomca zaplatí prenajímateľovi na základe tejto zmluvy zálohu za dodávku tepla mesačne v sume 250,00 EUR vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmenu výšky zálohovej platby si Prenajímateľ vyhradzuje meniť počas trvania nájmu v nadväznosti na zvýšenie alebo zníženie ceny plynu.

- dodávku elektrickej energie zabezpečí pre seba Nájomca priamo u dodávateľa.

4. V závislosti od miery inflácie môže upraviť Prenajímateľ ročnú výšku nájmu o mieru inflácie vyhlásenú k 31. decembru predchádzajúceho roka v prípade, že miera inflácie je vyššia ako 5 %, pričom sa miera inflácie zohľadní vypracovaním dodatku k tejto Zmluve.

5. V prípade omeškania platieb nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetom nájmu v zmysle Čl. IV tejto Zmluvy môže Prenajímateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

-3-

6. Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie raz ročne za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi v lehote do 10-ich dní od doručenia vyúčtovania. V prípade preplatku Prenajímateľ je povinný ho započítať do nasledujúceho nájomného alebo vrátiť Nájomcovi v lehote do 10-ich dní od doručenia vyúčtovania.

7. Ak bude Nájomca meškať s platením nájomného alebo preddavku za plyn o viac ako jeden mesiac, bude sa to považovať za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto Zmluvy.

##### Čl. IV.

##### Ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer zanikne:

a) vzájomnou dohodouZmluvných strán,

b) výpoveďoujednej zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na nasledovných výpovedných lehotách:

b1) v prípade závažného porušenia ustanovení tejto Nájomnej zmluvy zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu je výpovedná doba 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,

b2) v prípade menej závažného porušenia ustanovení tejto Nájomnej zmluvy zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu je výpovedná doba 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Účastníci tejto Zmluvy sa dohodli na tom, že čo nie je v tejto Zmluve označené ako závažné porušenie tejto Zmluvy sa považuje za menej závažné porušenie tejto Zmluvy.

c) okamžitým zrušením tejto Zmluvy a to dňom:

c1) kedy v zmysle § 13 ods. 5 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu v úpadku,

c2) kedy Nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods.2 Obchodného zákonníka do likvidácie,

c3) kedy Nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatý.

2. Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v Čl. IV ods.1 písm. c1) až c3) ihneď písomne oznámiť Prenajímateľovi, v opačnom prípade budeNnájomca povinný platiť nájomné a preddavky podľa tejto Zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.

3. Výpoveď v zmysle Čl. IV ods.1 písm. b) tejto Zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi predchádza písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

**Čl. V.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.

2. Nájomca bude užívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať prenajaté nebytové priestory len na účely, uvedené v čl. I., bod 3 tejto Zmluvy.

-4-

3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu.

4. Podľa vzájomnej dohody Zmluvných strán, Nájomca bude uhrádzať aj náklady súvisiace so stavebnými prácami, ktoré sú nevyhnutné so zahájením podnikateľskej činnosti v predmete nájmu.

5. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vykonanie všetkých druhov opráv a stavebných prác, ktoré mieni previesť na predmete zmluvy.

6. Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady poistenie objektu v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory proti živelným škodám.

7. Nájomca môže po uzatvorení Nájomnej zmluvy poistiť zariadenia umiestnené v prenajatom nebytovom priestore proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo jeho činnosťou. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi každú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku Prenajímateľa.

7. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

8. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom Prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto Zmluvy umožní vstup do prenajatých nebytových priestorov zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o iné využitie predmetu nájmu. Súčasne sa nájomca v tomto období zaväzuje Prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na prenajatých nebytových priestoroch, prostredníctvom ktorého bude Prenajímateľ ponúkať tretím osobám predmet nájmu na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto Zmluvy.

9. 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 ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto Zmluvy.

10. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto Zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.

11. Nájomca môže v prenajatom nebytovom priestore alebo na vonkajšej fasáde budovy umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v Zmluve.

12. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto Nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IV ods.1 písm. b1) tejto Zmluvy.

-5-

13. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov o odpadoch a o životnom prostredí.. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.

14. V zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto Zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto Zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov Prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto Zmluvou.

15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať funkčnosť a prevádzku všetkých štandartných technických zariadení a plniť všetky také povinnosti majiteľa nehnuteľnosti spojené s jej vlastníctvom a ktoré sú potrebné k tomu, aby Nájomca mal možnosť riadneho odberu elektrického prúdu, vody, odvodu splaškov a ďažďovej vody.

16. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímaný nebytový priestor Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, v takomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb uvedených čl. III. tejto Zmluvy.

17. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní prenajatého nebytového priestoru.

**Čl. VII.**

**Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Práva a povinnosti z tejto Nájomnej zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán.

4. Táto Zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu Zmluvnými stranami podpísaná.

5. Zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z toho 2 ks obdrží Nájomca a 3 ks Prenajímateľ.

6. Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku okrem oznámenia o zvýšenie nájmu v zmysle Čl. III. ods. 4 tejto Zmluvy.

Vo Fiľakove dňa ...............................

Za prenajímateľa: Za nájomcu:

....................................... .............................................

Mgr. Attila Agócs, PhD.

primátor

Mesta Fiľakovo