

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

ZMLUVNÉ STRANY

Mesto Trnava

Sídlo: Hlavná 1, 917 71 Trnava
Štatutárny orgán: JUDr. Peter Bročka, LL. M., primátor mesta
IČO: 00 313 114
DIČ: 2021175728
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK 44 5600 0000 010 0248 7021 nájom
SK 79 5600 0000 010 0248 8040 služby
SWIFT/BIC: KOMASK2X

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Emil Halán

Sídlo: Opoj 275, 919 32 Opoj
Zápis: Okresný úrad Trnava číslo živnostenského registra 250-19836
IČO: 41 432 207
DIČ: 1073326496
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT/BIC:

(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o nájme**“), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trnava a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu Trnava zverený v účinnom znení (ďalej len „**Zásady**“) a uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 252/2019 zo dňa 22.10.2019 túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov
(ďalej len „**zmluva**“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky a právnickou osobou, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Mestskom priemyselnom a technologickom parku na Priemyselnej ulici v Trnave, na pozemku parcely registra „C“ č. 6511/41 – zastavané plochy a nádvorie s výmerou 319 m² v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava, zapísaných na liste vlastníctva č. 5000, označených ako:
stavba so súpisným číslom 2681 – administratívna budova.
3. Nájomca je fyzická osoba – samostatne zárobkovo činná osoba so živnostenským oprávnením, spôsobilá na právne úkony a oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

Článok II. Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenájom časti nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúcich sa v nebytových objektoch označených v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy a bližšie špecifikovaných v Prílohe č. 1 k tejto zmluve. Predmetom zmluvy je aj záväzok prenajímateľa zabezpečiť nájomcovi poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, špecifikované v Prílohe č. 3 k tejto zmluve.

Článok III. Predmet nájmu

Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve časť nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“) a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá a zaväzuje sa užívať predmet nájmu na účel podľa čl. IV. tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom podľa čl. VI. tejto zmluvy. Predmet nájmu je vybavený prívodom elektriny a službami špecifikovanými v Prílohe č. 3.

Článok IV. Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vykonávania činností, ktoré má nájomca zapísané v príslušnom živnostenskom registri ako svoj predmet podnikania, podľa a v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi uvedenú činnosť.

2. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktoré si predmet nájmu prenajal.
3. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy podľa čl. XI. ods. 7 tejto zmluvy odstúpiť.

Článok V. Doba nájmu

1. Nájmom sa uzatvára na dobu neurčitú, **od 1.11.2019**

Článok VI. Nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa v súlade s § 3 ods. 1 a nasl. zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, čl. 9 ods. 1 VZN č. 514 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava (ďalej len „**VZN č. 514**“) a podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 252/2019 zo dňa 22.10.2019 sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške
40,00 eura/m²/rok za užívanie kancelárskych priestorov
15,00 eura/ m²/rok za užívanie spoločných priestorov

Celková výška nájomného za dohodnutú dobu nájmu je **688,30 eura** (slovom šesťstostoosemdesiatosem eur tridsať centov). Výpočet nájomného tvorí Prílohu č. 2 k tejto zmluve.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť **nájomné mesačne**, a to vo výške 57,36 eura. Nájomca zaplatí nájomne vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené v lehote splatnosti, ak je v celom rozsahu pripísané na účet prenajímateľa v lehote splatnosti.
3. Prenajímateľ v zmysle čl. 10 ods. 1 písm. c) VZN č. 514 každoročne upraví výšku nájomného o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. júla kalendárneho roka. Výška nájomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne upraviť nájomné aj v prípade, ak Mesto Trnava schváli v rámci svojich originálnych kompetencií nové sadzby nájomného. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
5. Ak dôjde k zvýšeniu výšky nájomného podľa ods. 3 a 4 tohto článku, nájomca je povinný vyrovnáť rozdiel medzi prípadným zvýšeným nájomným a realizovanou platbou nájomného v najbližšej nasledujúcej platbe nájomného. Ak dôjde k zníženiu výšky nájomného podľa ods. 3 a 4 tohto článku, nájomca uhradí najbližšiu nasledujúcu platbu nájomného zníženú o sumu, o ktorú uhradil na nájomnom viac v porovnaní s novou výškou nájomného.
6. Zmluvné strany sa ďalej v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na cene služieb spojených s nájmom a spôsobe ich platenia a splatnosti. Cena služieb spojených s nájmom je špecifikovaná v Prílohe č. 3. **Služby spojené s nájmom** je nájomca povinný uhrádzať **zálohovo mesačne** vždy do 8. dňa

- príslušného kalendárneho mesiaca prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku preddavkov za služby spojené s nájmom v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného alebo zálohy za služby spojené s nájmom môže prenajímateľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného alebo dlžnej sumy preddavkov za služby spojené s nájmom vo výške stanovenej podľa osobitných právnych predpisov platnými k prvému dňu omeškania.
 9. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky za služby spojené s nájmom podľa skutočnej spotreby nájomcom do 30 dní od doručenia zúčtovacej faktúry od dodávateľa služieb, najneskôr do 30. júna kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý spotreba vznikla. Prípadný nedoplatok za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bezodkladne, najneskôr do 31. júla kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý preplatok vznikol.
 10. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca si na vlastné náklady zabezpečí služby spojené s upratovaním predmetu nájmu okrem spoločných priestorov.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pravidelnú dodávku elektrickej energie a vody.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu, či parkovaniu, toto povolenie zabezpečí.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe nájomcu bezodkladne informovať.
5. Prenajímateľ bude v súvislosti s poskytnutým nájmom uvedeným v tejto zmluve zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, resp. iných špecializovaných oblastí.
6. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu s výnimkou ods. 4 tohto článku.

7. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo záloh za služby spojené s nájmom uplatní úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
8. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradné kľúče od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu v počte jedného kusa. Prenajímateľ je povinný chrániť náhradné kľúče pred ich krádežou alebo stratou, pričom v prípade takejto skutočnosti je povinný o nej bez zbytočného odkladu informovať nájomcu a na vlastné náklady zabezpečiť výmenu zámku k predmetu nájmu a odovzdať potrebný počet vyhotovení nových kľúčov nájomcovi.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo:
 - a) zmeniť výšku nájomného a cenu služieb spojených s nájmom v súvislosti so zmenou právnych predpisov, na základe ktorých sa určuje,
 - b) každý rok upraviť výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vykonanie bežných údržbárskych prác v predmete nájmu, ak má nájomca nedoplatok na nájomnom alebo na zálohových platbách za služby spojené s nájmom až do doby ich vyrovnania.
11. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činnosti uvedenej v čl. IV. tejto zmluvy, plní nájomca a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.

Článok VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje
 - a) protokolárne prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o tento tak, aby na ňom nevznikla škoda, v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne,
 - b) platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s nájmom v dohodnutých termínoch splatnosti,
 - c) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu,
 - d) nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov,
 - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla,
 - f) po skončení doby nájmu vrátiť protokolárnym odovzdaním predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - g) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,
 - h) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarmi tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších

predpisov sám na vlastné náklady, ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol:

- požiarno-technických zariadení (PHP, EPS, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarnych vodovodov,
- komínov,
- bleskozvodov,
- elektroinštalácií,

ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ;

- i) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov,
 - j) dodržiavať všetky platné právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na činnosť vykonávanú v predmete nájmu,
 - k) prevádzkovať predmet nájmu tak, aby prevádzkovaná činnosť nenarušovala činnosť a chod prenajímateľa alebo iných nájomcov v objekte.
2. Nájomca je povinný rešpektovať právo prenajímateľa podľa čl. VII. ods. 6 a 8 tejto zmluvy a poskytnúť prenajímateľovi za týmto účelom primeranú súčinnosť. V prípade potreby výmeny zámku od predmetu nájmu je oprávnený ju vykonať len prenajímateľ.
 3. Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu (napríklad oprava vodovodných batérií, výmena svetelných zdrojov, výmena elektrických vypínačov, oprava nábytku – kuchynskej linky, maľovanie prevádzkových priestorov a i.) tak, aby bol v dobrom a prevádzkovateľnom stave. Nájomca je povinný v súlade s § 5 ods. 3 zákona o nájme uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, a to maximálne do výšky 260 eur na jednotlivú opravu. Ostatné opravy, údržbu a technický servis presahujúce sumu 260 eur na jednotlivú opravu ako aj opravy zabudovaných vecí (elektrické osvetlenie, klimatizácia, kúrenie, voda a pod.) vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady.
 4. Za čistotu a poriadok v predmete nájmu ako aj v príslušných priestoroch k nemu zodpovedá nájomca.
 5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 6. Stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Prípadné stavebné úpravy alebo akékoľvek iné zmeny nebytových priestorov, ktoré vykoná nájomca, nemenia vlastnícke právo predmetu nájmu.
 7. Pri stavebných úpravách spojených so zmenou projektu skutočného vyhotovenia stavby je nájomca povinný dodať novú projektovú dokumentáciu v elektronickej verzii zachytávajúcu túto zmenu aj za jednotlivé profesie dotknuté zmenou a to na vlastné náklady do 30 dní od ukončenia rekonštrukcie.
 8. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
 9. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky len so súhlasom prenajímateľa.
 10. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
 11. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v priestoroch predmetu nájmu.

12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu.
13. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 eur za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Článok IX.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu. Predmetom protokolu a odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je aj vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný k dátumu ukončenia nájomného vzťahu predmet nájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

Článok X.

Notárska zápisnica

1. Nájomca sa v súlade s čl. 10 ods. 1 písm. d) VZN č. 514 zaväzuje, že v prípade neuhradenia dlžnej čiastky na nájomnom súhlasí s vykonaním exekúcie vypratáním z nebytových priestorov na jeho náklady. Vykonateľným titulom pre vykonanie exekúcie vypratáním je notárska zápisnica.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a do 14 dní od podpísania tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi notársku zápisnicu podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 a nasl. zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, ktorej neoddeliteľnou súčasťou bude táto zmluva. Notárska zápisnica bude obsahovať:
 - a) vyhlásenie o súhlase nájomcu s výkonom exekúcie na celý jeho majetok pre prípad neplnenia záväzkov vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, týkajúcich sa úhrady nájomného a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu;
 - b) vyhlásenie o súhlase nájomcu s vykonaním exekúcie vypratáním prenajatého nebytového priestoru na jeho náklady pre prípad, že nájomca prenajímateľovi neodovzdá predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu;
 - c) vyhlásenie o súhlase nájomcu s jej vykonateľnosťou.

Článok XI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy,
 - d) spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.
2. Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou,

- stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
3. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Prenajíateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa ods. 4 tohto článku a nájomca podľa ods. 5 tohto článku.
 4. Prenajíateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajíateľa,
 - c) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajíateľa,
 - e) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - f) bez udania dôvodu.
 5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona o nájme,
 - d) bez udania dôvodu.
 6. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa ods. 4 a 5 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
 7. Prenajíateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca
 - a) nepredloží notársku zápisnicu v lehote uvedenej v čl. X. ods. 2 tejto zmluvy,
 - b) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
 - c) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v ods. 4 tohto článku,
 - d) napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
 8. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
 9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.

Článok XII. Ďalšie dojednania

1. Nájomca prehlasuje, že v rozsahu vzťahujúcom sa na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bol prenajíateľom oboznámený s vnútroorganizačnými normami na úseku ochrany majetku a ochrany pred požiarmi a s povinnosťami nájomcov z nich vyplývajúcich.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.

Článok XIII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
3. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Prenajímateľ je povinnou osobou podľa § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon č. 211/2000 Z. z.**“) a táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Trnava, ktorým je internetová stránka Mesta Trnava v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.
8. Táto zmluva bola zverejnená dňa 8.11.2019

Trnava, dňa 31.10.2019

Trnava, dňa 30.10.2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mesto Trnava
JUDr. Peter Bročka, LL.M. v. r.
primátor mesta

.....
Emil Halán v. r.

Príloha č. 1
k zmluve o nájme nebytových priestorov
Špecifikácia predmetu nájmu

Názov objektu: PO 02, Priemyselná ulica 5/C, Trnava

Súpisné číslo stavby	Druh stavby	Označenie nebytového priestoru č.	Podlažie	Funkcia nebytového priestoru	Výmera prenajatých nebytových priestorov v m ²
2681	Administratívna budova	208	2	kancelária	14,47
2681	Administratívna budova	101 102 201 202 203	2 2 2 2 2	soc. zariadenie ženy soc. zariadenie muži chodba chodba schodisko a vstup	*7,30

* Koeficient: 0,505 m² na m² prenajatých priestorov predstavuje podiel celkových spoločných priestorov v rámci celého objektu k prenajatým nebytovým priestorom

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov je **21,77 m²**.

Príloha č. 2
k zmluve o nájme nebytových priestorov
Špecifikácia výšky nájomného

Druh nebytového priestoru	Prenajatá plocha v m ²	Výška nájomného za 1 m ² /rok podľa čl. 9 ods. 1 VZN Mesta Trnava č. 514 v eurách	Celkové nájomné za rok v eurách	Výška mesačnej splátky nájomného v eurách
kancelárske priestory	14,47	40,00	578,80	
spoločné priestory	7,30	15,00	109,50	
Spolu	21,77	-	688,30	57,36

a) úhradu preddavkov za spotreby energií a služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov uhrádza nájomca na základe platnej nájomnej zmluvy podľa splátkového kalendára prevodom na účet 1002488040/5600, Prima banka Slovensko, a.s., IBAN SK79 5600 0000 0010 0248 8040, variabilný symbol uvádza nájomca IČO spoločnosti

b) úhradu nájomného za nebytové priestory uhrádza nájomca na základe platnej nájomnej zmluvy podľa splátkového kalendára prevodom na účet 1002487021/5600, Prima banka Slovensko, a.s., IBAN SK44 5600 0000 0010 0248 7021, variabilný symbol uvádza nájomca IČO spoločnosti

c) pri špecifikácii oboch typov úhrad uveďte v časti „ďalšie informácie“: **účel, mesiac a rok platby** (napr. nájom 11/2019, služby 11/2019)

Príloha č. 3
k zmluve o nájme nebytových priestorov
Špecifikácia výšky zálohových platieb (preddavkov) za spotrebu energií a za služby
spojené s nájmom

Zálohové platby na základe koeficientov platných od 1.7.2019

Špecifikácia predmetu nájmu:

Nájomca	Emil Halán
Dátum vzniku nájmu	1.11.2019
prenajatá plocha NP PO 02 v m ²	21,77
z toho výrobné a skladové priestory v m ³	
parkovacie miesta v m ²	
prenajatá plocha (NP + parkovacie miesta) spolu v m ²	21,77
počet zamestnancov	1
denne upratovaná plocha v m ²	

Špecifikácia poskytovaných služieb:

Položka	Jednotkový náklad na m², resp. zamestnanca	Merná jednotka	Výmery v m², resp. počet zamestnancov	Mesačná platba v €
hygienické potreby	1,335	zamestnanec	1	1,34
strážna služba	0,396	m ² prenajatej plochy spolu	21,77	8,62
verejné osvetlenie	0,015	m ² prenajatej plochy spolu	21,77	0,33
likvidácia a odvoz komunálneho odpadu	2,145	zamestnanec	1	2,15
vodné, stočné	1,263	zamestnanec	1	1,26
zrážková voda	0,051	m ² prenajatej plochy spolu	21,77	1,11
ostatné servisné služby a údržba (PO 02)	0,317	m ² prenajatej plochy NP	21,77	6,90
spotreba elektrickej energie v NP (PO 02)	predbežná záloha	podľa nameraného stavu		10,00
vykurovanie PO 02	1,218	m ² prenajatej plochy spolu	21,77	26,52
správa TTIP	0,200	m ² prenajatej plochy spolu	21,77	4,35
Spolu				62,57