

Zmluva
o nájme nebytových priestorov č. 18/2015
uzavretá v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v Nových Zámkoch dňa 1.4.2015 účastníkmi :

Prenajíateľ: **NOVOVITAL - príspevková organizácia mesta Nové Zámky**
Bezručova 21, 940 66 Nové Zámky
IČO: 34014721, IČ DPH: SK2020143191
Bankové spojenie: SK850200000000024531172
zastúpená : Ing. Ľudovít Lebó – riaditeľom organizácie
ďalej len ako „prenajíateľ“

a

Nájomca: **Novocentrum Nové Zámky a.s.**
so sídlom : Hlavné námestie 7, 940 35 Nové Zámky
IČO : 34142495, IČ DPH: SK2020415023
Bankové spojenie: VUB,a.s. č.ú : 1498544-172 / 0200
zastúpená : Mgr.Katarína Hozlárová – predseda predstavenstva
Ing.Péter Nagy – člen predstavenstva
ďalej len ako „nájomca“

t a k t o :

Článok I.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 18/2015 (ďalej len „Zmluva“) je nebytový priestor, pre sídlo televízie na I. poschodí o ploche 163,39 m² v objekte Domu kultúry v Nových Zámkoch na Hlavnom námestí č. 7, vedenom na LV č. 5443 ako stavba súp. čís. 3120, ktorej prenajíateľ označeným listom vlastníctva preukazuje svoje vlastníctvo tohto objektu (ďalej len „DK“).

2. Účelom nájmu je užívanie predmetných nebytových priestorov špecifikovaných v bode 1. tohto článku nájomníkom na využitie pre potreby televízie Nové Zámky.

Článok II.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je právnická osoba oprávnená na podnikateľskú činnosť prenájmu bytových a nebytových priestorov, zapísanú ako predmet činnosti v Obchodnom registri na OS v Nitre v odd. : Po, vložke č. 10058/N.

2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom objektu Domu kultúry na Hl. námestí 7 v Nových Zámkoch a v ňom sa nachádzajúcich nebytových priestorov, čo preukazuje výpisov z LV č. 5443 pre kat. úz. Nové Zámky.
3. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytový priestor špecifikovaný v bode 1. čl.I. tejto zmluvy za v tejto zmluve dohodnutých podmienok - dohodnuté nájomné a úhrady za služby s ním poskytované.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje k predmetným nebytovým priestorom odovzdať nájomcovi kľúče, za účelom prístupu nájomníka a jeho klientov.
Grafické znázornenie predmetných nebytových priestorov a veľkosti ich plochy sú graficky znázornené v prílohe č.1 tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje účinnosťou tejto zmluvy :
 - a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v užívaniashopnom stave,
 - b) zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,
 - c) poskytovať súčinnosť a poradenskú činnosť pri realizovaní drobných opráv v predmete nájmu,
 - d) zabezpečovať príslušné opatrenia v zmysle platných právnych predpisov PO,
 - e) informovať nájomcu najmenej 7 dní predom o nutnej oprave, resp. rekonštrukcii predmetných nebytových priestorov,
 - f) odovzdať nájomcovi jedno vyhotovenie domového poriadku DK.
6. Nájomca je právnická osoba oprávnená na podnikateľskú činnosť zapísaná v obchodnom registri OS Nitra, oddiel: Sa, vl.č.196/N s predmetom činnosti v ňom uvedený.
7. Nájomca preberá touto zmluvou do nájmu predmetné nebytové priestory a zaväzuje sa ich využívať v rozsahu a na účely v zmysle platného oprávnenia na činnosť a dodržiavať povinnosti uvedené v tejto Zmluve, hlavne riadne a včas uhrádzať prenájomcovi nájomné a ďalšie platby dohodnuté v tejto Zmluve.
8. Účinnosťou tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje :
 - a) chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením,
 - b) dodržiavať dohodnutú dobu prevádzky DK, domový poriadok a opatrenia v zmysle platných právnych predpisov BOZP a PO platných pre DK,
 - c) zabezpečovať čistotu, poriadok a hygienu v predmete nájmu a dodržiavať hygienické predpisy a normy, nerušiť ostatných nájomníkov hlukom, odpadom a pachmi.
 - d) odstraňovať a uhradiť škody spôsobené vlastným zavinením, resp. zavinením osôb ktoré vstúpili do priestorov nájmu so súhlasom nájomcu,
 - e) umožniť výkon kontroly prenájomcovi zameraný na dodržiavanie zmluvných povinností,
 - f) zabezpečovať drobnú údržbu a opravy na predmete nájmu na vlastné náklady,
 - g) po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu do 5 dní prenájomcovi v stave, ktorý zodpovedá opotrebeniu vzhľadom na dobu a účel jeho užívania,
 - h) nahlasovať prenájomcovi počet osôb trvale sa zdržujúcich v predmete nájmu a každú ich zmenu k 1. dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca po zmene, čo má význam pre stanovenie paušálnej úhrady za odber vody v predmete nájmu,
 - i) informovať prenájomca o vadách dodávok cez inžinierske siete DK ihneď po ich zistení,
 - j) informovať prenájomca o stavebných závadách v predmete nájmu a o potrebe ich väčších opráv,

- k) oznámiť prenajímateľovi zmenu v platení DPH bezodkladne po nahlásení zmeny správcovi dane, najneskôr však k 1. dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca po zmene,
 - l) ku dňu uzavretia zmluvy nahlásiť prenajímateľovi používanie elektrických spotrebičov a ich príkon, čo je potrebné za účelom stanovenia paušálnej úhrady za odber elektrickej energie,
 - m) v prípade, že nájomca nemá samostatné meranie spotreby elektrickej energie na základe individuálnej zmluvy s jej dodávateľom používať elektrické vykurovacie telesá len so súhlasom prenajímateľa.
9. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že nájomca vo vzťahu k predmetu nájmu nemá právo :
- a) prenechať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu tretím osobám ,
 - b) postúpiť právo nájmu tretím osobám,
 - c) vykonávať stavebné úpravy v priestoroch predmetu nájmu,
 - d) zakladať na predmet nájmu ťarchy či vecné bremená .
10. Nájomca vyhlasuje, že sa ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy oboznámil so všetkými predpismi vzťahujúcimi sa na DK, najmä v oblasti ochrany pred požiarimi, s bezpečnostnými a prevádzkovými predpismi, ako aj s domovým poriadkom DK .
11. Nájomca sa zaväzuje, ak je to potrebné podľa príslušných právnych predpisov, zabezpečiť dodržiavanie predpisov vzťahujúcich sa na činnosť vykonávanú v predmete nájmu (svietivosť, hlučnosť, atď.).
12. V prípade, ak v dôsledku konania nájomníka alebo v dôsledku konania jeho zamestnancov či iných osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v predmete nájmu, či v spoločných priestoroch, dôjde k poškodeniu predmetu nájmu, nehnuteľnosti DK alebo jeho zariadenia je nájomca povinný zabezpečiť opravu poškodených vecí, alebo iný spôsob navrátenia poškodených vecí do pôvodného stavu, a to na svoje náklady a bez ohľadu na ich výšku. Prenajímateľ je oprávnený v prípade nečinnosti nájomcu opravu poškodených vecí vykonať sám, ale na náklady nájomcu.
13. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom, prípadne iným označením vzťahujúcim sa k nájomcovi. Označenie v spoločných priestoroch a častiach nehnuteľnosti DK je oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
14. Nájomca sa zaväzuje, umožniť vykonať a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, rekonštrukcií a udržiavacích prác na predmete nájmu, (napr. výmena okien, radiátorov, osadzovanie meracích prístrojov, atď.), pričom týmto nebude dotknutá jeho povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a ďalšie dohodnuté úhrady.
15. Doba prevádzky DK je od 06:00 hod. do 24:00 hod. denne.

Článok III. Nájomné a jeho úhrada

1. Účastníci zmluvy stanovili výšku nájomného dohodou nasledovne :

a, za prevádzkové priestory televízie /I. p./ o ploche 163,39 m² :

ročne za m² v sume: **66,39 €**

(slovom : šesťdesiatšesť EUR tridsaťdeväť centov),

t.j. Spolu za prevádzkové priestory **ročne 10 847,46 €**

(slovom : desaťtisíc osemstoštyridsaťsedem EUR štyridsaťšesť centov),

Úhradu nájomného nájomník bude vykonávať **mesačne v sume 903,96 €** vždy na základe faktúry.

Úhradou sa rozumie pripísanie uhradenej sumy na účet prenajímateľa.

Uvedené ceny sú bez DPH, ku ktorým bude pripočítaná aktuálna výška DPH.

2. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Popri nebytových priestoroch prenajímateľ poskytne nájomcovi nasledovné služby uvedené pod písmenom a-g, za ktoré účastníci zmluvy zároveň dohodli nižšie uvedenú sumu mesačných úhrad:

- SLUŽBY pod písm a

bude nájomca uhrádzať mesačne dohodnutou platbou podľa tejto zmluvy nasledovne:

a/ za el. energiu v prenajatých priestoroch mesačne v sume 100,- € bez DPH.

Za uvedené služby /písm a / prenajímateľ vždy do 31.1. vystaví nájomcovi vyúčtovaciu faktúru za predchádzajúci rok, v ktorej zohľadní vyúčtované náklady dodávateľom týchto médií za ich skutočne namerané odobrané množstvo. Na požiadanie nájomcu prenajímateľ predloží k nahliadnutiu vyúčtované náklady uvedených médií za vyúčtovaný rok.

- SLUŽBY pod písm b-g

bude nájomca uhrádzať mesačnou dohodnutou paušálnou platbou podľa tejto zmluvy nasledovne:

b/ za vodné a stočné mesačne v sume 60,- € bez DPH

c/ za el. energiu spoločných priestorov 1,- € bez DPH

d/ vykurovanie prenajatých priestorov 91,- € bez DPH

e/ vykurovanie spoločných priestorov 11,- € bez DPH

f/ zrážková voda v prepočte na spoločné priestory 1,- € bez DPH

g/ zrážková voda v prepočte na prenajaté priestory 11,- € bez DPH

Spolu za služby a-g mesačne..... 275 € + DPH.

Uvedenú peňažnú čiastku za služby spolu s úhradou za nájomné nájomník bude vykonávať mesačne zálohovo vždy na základe faktúry.

Prenajímateľ vždy posledný deň aktuálneho mesiaca vystaví nájomcovi vyúčtovaciu faktúru za príslušný mesiac za nájomné a služby.

Prenajímateľ vyhlasuje a svojim podpisom potvrdzuje, že od nájomcu v príslušnom bežnom roku nebude žiadať ďalšie platby za služby spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov a to ani v prípade, ak by po vyúčtovaní jednotlivých energií od dodávateľov za bežný rok vznikli prenajímateľovi nedoplatky.

3. V prípade, že je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo úhradou za služby poskytované popri nájomnom, má prenajímateľ právo účtovať úroky za omeškanie podľa § 3 Nar. vlády č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

4. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že pre každý ďalší rok môže prenajímateľ upraviť výšku dohodnutých úhrad za nájomné a služby v závislosti od inflácie meny resp. od zmien ceny, ktoré prenajímateľ je povinný platiť za služby ich dodávateľom. Zmena sa realizuje písomným dodatkom zmluvy.

Článok IV. Spoločné ustanovenia

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
2. Všetky zmeny a doplnky Zmluvy možno vykonať iba dohodou oboch účastníkov zmluvy formou jej písomného dodatku.
3. a) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.

Výpoveď musí mať písomnú formu a výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy budú doručované na adresu sídla uvedeného v príslušnom verejnom registri. V prípade, ak niektorá zmluvná strana písomnosť neprevezme, bude sa písomnosť považovať za doručенú uplynutím úložnej lehoty na pošte, ak sa písomnosť nepodarilo doručiť z dôvodu jej nedoručiteľnosti.

4. a) Účastníci zmluvy sme sa dohodli, že ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy, ak druhá zmluvná strana preukázateľne a podstatne poruší niektorú zo svojich povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy a napriek písomnej výzve zaslanej dotknutému účastníkovi zmluvy nezjedná nápravu ani v dodatočne primeranej lehote, ktorú jej za tým účelom dotknutý účastník zmluvy v predmetnej výzve určí, pričom táto lehota nesmie byť kratšia než 4 dni. Odstúpenie musí obsahovať konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
 - b) Za podstatné porušenie tejto Zmluvy na strane nájomcu účastníci zmluvy považujú porušovanie úhradových povinností nájomného a úhrad za poskytované služby
5. Finančné záväzky vyplývajúce účastníkom zmluvy z tejto Zmluvy zostávajú v platnosti aj po ukončení Zmluvy až do ich úplného vyrovnanania.

6. Na tie otázky, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
7. Táto Zmluva bola vyhotovená vo dvoch exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Každý z účastníkov zmluvy obdržal po jednom vyhotovení Zmluvy
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom 1.4.2015.
9. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že si text Zmluvy prečítali, porozumeli mu a na znak toho, že vyjadruje svoju slobodnú vôľu a že nebola uzavretá v tiesni, v rozpore s dobrými mravmi a nevýhodne pre ktoréhokoľvek z nich ju prostredníctvom svojich štatutárnych zástupcov podpísali.

.....

.....

prenajímateľ

.....

nájomca