

Zmluva
o nájme nebytových priestorov č. 3/2015
uzavretá v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v Nových Zámkoch dňa 1.2.2015 účastníkmi :

Prenajíateľ: **NOVOVITAL**
Bezručova 21, 940 66 Nové Zámky
IČO: 34014721, IČ DPH: SK2020143191
Bankové spojenie: SK85 0200 0000 0000 2453 1172
zastúpená : Ing. Marta Hortaiová

ďalej len ako „prenajíateľ“

a

Nájomca: **Attila Zsabka**
Tyršová 1445/17, Dvory nad Žitavou
IČO : 34587101, DIČ: 1027982483
IČ DPH: nie je
Bankové spojenie: SK61 0900 0000 0000 3479 0186
Čis.tel: 0905534071

ďalej len ako „nájomca“

t a k t o :

Článok I.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 3/2015 (ďalej len „Zmluva“) je nebytový priestor č. 212 /kancelária/ o ploche 12,56 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 podnikateľské účely v zmysle živnostenského oprávnenia č. registra: 2082/96.

Článok II. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ 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.: Pr, vložke č. 10058/N.
2. Prenajímateľ je správcom 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.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje účinnosťou tejto zmluvy :
 - a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v užívaniaskopnom 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,
6. Nájomca je fyzická osoba oprávnená na podnikateľskú činnosť v zmysle živnosten.regista č. 2082/96 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá opotrebeniu vzhľadom na dobu a účel jeho užívania,
 - h) nahlasovať prenajímateľovi 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 prenajímateľa o vadách dodávok cez inžinierske siete DK ihneď po ich zistení,
 - j) informovať prenajímateľa 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. a) 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.
- b) To neplatí, ak bude obmedzovaný pri užívaní viac ako 7 dní v kalendárnom mesiaci, pričom v takom prípade má nájomca právo na alikvotne zníženie nájomného za 8. a každý ďalší aj začatý deň trvania obmedzenia.

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 :

za miestnosť č. 212 / o ploche 12,94 m² :

ročne za m² v sume: **66,39 € x 12,94m² = 859,09 € + (20% DPH)...171,82 € = 1030,91€**

Mesačné nájomné činí**85,91 €.** na základe faktúry na účet prenajímateľa.

Úhradou sa rozumie pripísanie uhradenej sumy na účet prenajímateľa / VS = číslo faktúry/.

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-g

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

- a/ za vodné a stočné mesačne v sume 2,00 € vrátane DPH
- b/ za el. energiu v prenajatých priestoroch mesačne v sume 10,00 € vrátane DPH
- c/ využívanie el. energie v spoločných priestoroch 1,00 € vrátane DPH
- d/ zrážková voda v prepočte na prenajaté priestory 1,00 € vrátane DPH
- e/ zrážková voda v prepočte na spoločné priestory 1,00 € vrátane DPH
- f/ vykurovanie prenajatých priestorov 14,00 € vrátane DPH
- g/ vykurovanie spoločných priestorov 1,00 € vrátane DPH

Spolu za služby a-g mesačne.....25,00 € +20% DPH 5,00 = **30,00 €**

Celkové nájomné + paušálne náklady spolu činia: 115,91 € mesačne (vrátane 20% DPH)

Úhradu nájomného a paušálnych nákladov nájomník bude vykonávať na základe faktúry na účet prenajímateľa. Úhradou sa rozumie pripísanie uhradenej sumy na účet prenajímateľa / VS = číslo faktúry/.

3. Nájomca pri podpísaní zmluvy je povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške jednomesačného nájomného vrátane služieb t.j. **115,91 €.** Táto finančná zábezpeka bude nájomníkovi vrátená pri ukončení nájomného vzťahu. V prípade, že nájomca bude mať nedoplatok voči prenajímateľovi pri ukončení zmluvného vzťahu, bude táto čiastka zadržaná v prospech prenajímateľa až do vyrovnania dlžnej čiastky.

4. 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.

5. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že pre každý ďalší rok môže prenajímateľ upraviť výšku dohodnutých úhrad v závislosti od inflácie meny resp. od zmeny, 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 **určitú do 31.12.2015**.
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.

- 4) Nájomca môže písomne vypovedať 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) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.

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

5. a) Účastníci zmluvy 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
6. Finančné záväzky vyplývajúce účastníkom zmluvy z tejto Zmluvy zostávajú v platnosti aj po ukončení Zmluvy až do ich úplného vyrovnania.
7. 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.
8. Táto Zmluva bola vyhotovená vo dvoch exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 1.2.2015.

10. 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 ktoréhoľvek z nich ju prostredníctvom svojich štatutárnych zástupcov podpísali.

.....
prenajímateľ

.....
nájomca