

**Zmluva č. 01/2022  
o nájme nebytových priestorov,  
ktorú uzavreli účastníci:**

**NOVOVITAL, príspevková organizácia**

so sídlom Hlavné námestie 7, 940 35 Nové Zámky, Slovenská republika

IČO: 34 014 721

IČ DPH: SK2020143191

bankové spojenie: VÚB, a.s.

číslo účtu: SK85 0200 0000 0012 3266 9955

spol. zapísaná v OR OS Nitra, odd.: Po, vl.č.:10058/N

za organizáciu koná : Ing. Ľudovít Lebó, riaditeľ organizácie

(ďalej ako „prenajímateľ“)

**a**

**Monika Štefániková,**

bytom : Andovská 7, 940 01 Nové Zámky

miesto podnikania : Andovská 7, 940 01 Nové Zámky

IČO: 41 125 398

DIČ: 1028044853

IČ DPH: nie je platcom DPH

číslo účtu :

tel.č. : 0908 739 258

Zapísaná v OÚ NZ č. živ. reg. 404-15985

(ďalej ako „nájomca“),

pričom nájomca a prenajímateľ sa ďalej spoločne označujú ako „zmluvné strany" a jednotlivito ako „zmluvná strana"

podľa zákona č. 116/1990 Zb. zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov t a k t o:

**I.**

**Predmet nájmu**

1. Predmetom tejto nájmovej zmluvy je prenechanie do užívania prenajímateľom nájomcovi nebytových priestorov, ktorý má prenajímateľ vo svojej správe ako vlastníctvo mesta Nové Zámky. Predmetné nebytové priestory sa nachádzajú v areáli Relax komplexu na adrese Turecká č. 3, Nové Zámky.
2. Predmetné nebytové priestory boli pridelené mestom Nové Zámky pridelovým listom č. 01PL /02004 zo dňa 20.05.2004, podľa ktorého predmetné nebytové priestory pozostávajú z jednej miestnosti o ploche 31,80m<sup>2</sup> a tieto nebytové priestory sú pridelovým listom určené k užívaniu ako prevádzka kaderníctva.
3. Nájomca môže s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa využiť priestor na reklamu nad prenajatým priestorom z čelnej strany na vonkajšej fasáde a pod oknami na vývesnú tabulu, všetko na vlastné náklady.
4. Označené nebytové priestory prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu za ďalej v zmluve uvedených podmienok.

**II.**

**Účel nájmu**

1. Nebytové priestory sa prenechávajú do užívania nájomcovi za účelom vykonávania kaderníckych služieb.
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
3. Okrem nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

### III.

#### Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to od 01.02.2022. do 31.01.2024.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.
3. odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

### IV.

#### Výška a spôsob úhrady nájomného

1. Účastníci tejto nájomnej zmluvy stanovili výšku nájomného dohodou v zmysle uznesenia Mesta Nové Zámky č. 421/221209 zo dňa 1.1.2010 nasledovne:  
Výška nájomného:  
- za kancelárske priestory o ploche 31,8 m<sup>2</sup> činí.....50,- €/m<sup>2</sup> ročne bez DPH  
Ročné nájomné spolu činí 1590 € bez DPH  
Mesačné nájomné spolu činí **132,50€ bez DPH + 20%DPH = 159€ s DPH**  
služby spojené s nájmom .....50€ + € 20%DPH = **60€ s DPH**  
**Celkové mesačné nájomné spolu predstavuje sumu vo výške 219 €.**
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet prenajímateľa.
3. Nájomné je splatné mesačne, vo výške 219 EUR s DPH, na účet prenajímateľa č.ú.: SK85 0200 0000 0012 3266 9955, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti faktúry .
4. Na úhrade za prevádzkové náklady ( elektrická energia, vodné a stočné) sa účastníci dohodli tak, že tieto hodnoty bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať do plusu mesačne podľa nameraných stavov. Meranie zabezpečí vždy k poslednému dňu v kalendárnom mesiaci za účasti zástupcu nájomcu prenajímateľ. Výška úhrady za uvedené spotreby bude fakturovaná podľa platných cien. Prenajímateľ v prípade zmeny ceny pristúpi k zmene výšky fakturovanej ceny, rovnako tak v cene premietne inflačné vplyvy.
5. Nájomca je povinný zložiť v prospech prenajímateľa na účet prenajímateľa ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy kauciu vo výške 438 EUR. Kauciu je prenajímateľ oprávnený použiť na vyrovnanie pohľadávok voči nájomcovi po lehote splatnosti, ktoré vzniknú z tejto zmluvy a/alebo ako dôsledok jej porušenia. Ak bude kaucia počas trvania zmluvného vzťahu čo i len čiastočne použitá, je nájomca povinný bezodkladne po oznámení prenajímateľ túto kauciu doplniť na jej pôvodnú výšku. Vyrovnanie všetkých pohľadávok sa vykoná do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade, ak nájomca nesplní riadne a včas všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ktoré sú dôsledkom porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, alebo ich splní len čiastočne, je prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) uspokojiť jednostranným úkonom svoju pohľadku zo zloženej kaucie, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku (vrátane príslušenstva). Použitie kaucie alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
6. Nájomca uhradí nájomné a poplatok za služby na základe faktúry. Nájomca je povinný uhrádzať faktúry v ich lehote splatnosti.
7. V prípade omeškania nájomcu s nájomným alebo úhradami za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý aj začatý deň omeškania.
8. V prípade neuhradenia nájomného a/alebo platieb za prevádzkové náklady , ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, ak takéto omeškanie trvá dlhšie ako 15 kalendárnych dní, má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

### V.

#### Záväzky prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje dňom účinnosti tejto zmluvy, t.j. dňom 01.02.2022 prenechať predmetné nebytové priestory nájomcovi do užívania za dohodnutým účelom v prevádzky schopnom stave.
2. Prenajímateľ je povinný, ak mu v tom nebránia vážne dôvody, zabezpečiť v predmetných nebytových priestoroch odstránenie nedostatkov a väd, ktoré súvisia s prevádzkovaním celého objektu Relax komplex.

3. Na odstránenie týchto nedostatkov je povinný prenajímateľ nájomcu upozorniť vopred písomne s výnimkou havarijných situácií, na ktoré je povinný upozorniť bezodkladne. Náklady na odstránenie takýchto nedostatkov a závad znáša prenajímateľ.

## **VI.**

### **Závazky nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy prevziať predmetné nebytové priestory do užívania za dohodnutým účelom a takto ich užívať po celú dobu nájmu. Zabezpečovať v nebytových priestoroch vykonávanie bežných opráv a údržby na vlastné náklady /maľovanie, nátery, výmena a opravy zámkov a dverí, vodovodných batérií, svietidiel, zásuviek, atď./ . Nezasahovať do stavebno-technických prvkov objektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zabezpečiť v užívaných priestoroch príslušné opatrenia na úseku BOZP a PO a dodržiavanie hygienických predpisov sústavného poriadku a čistoty. Neposkytnúť predmetné nebytové priestory do ďalšieho nájmu tretiemu subjektu.
2. V prípade vzniku škody na nebytových priestoroch spôsobenej nájomcom, resp. jeho návštevníkmi alebo jeho klientmi, znáša náklady na odstránenie škody nájomca.
3. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly, dodržiavania svojich záväzkov v zmysle článku VI. tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok platný pre objekt Relax komplex.
6. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom;
  - b) udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v riadnom stave a o tento sa vzorne starať;
  - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ (poruchy konštrukcie alebo inžinierskych sietí) a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
  - d) zabezpečovať na vlastné náklady prevádzku a údržbu predmetu nájmu (bežnú údržbu a bežné opravy do sumy 100 EUR v jednotlivom prípade);
  - e) umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly;
  - f) platiť nájomné a iné dohodnuté úhrady spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve;
  - g) oznámiť prenajímateľovi najneskôr pri odovzdaní a/alebo prevzatí predmetu nájmu kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do predmetu nájmu, najmä v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živeľnej pohrome;
  - h) na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu;
  - j) dodržiavať otváracie hodiny prevádzky, ktoré musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom.

## **VII.**

### **Stav predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpísaním tejto zmluvy sa oboznámili s predmetom nájmu, jeho stavom a prehlasujú, že tento je spôsobilý na dohodnutý účel užívania. Pri podpísaní zmluvy boli prenajímateľom nájomcovi odovzdané kľúče od predmetu nájmu.
2. Stavebné úpravy, opravy, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu (ďalej len „technické zhodnotenie“) je povinný nájomca vopred prejednať s prenajímateľom a požiadať o jeho predchádzajúci písomný súhlas. Realizáciu technického zhodnotenia vykoná nájomca na vlastné náklady. Technické zhodnotenie realizované nájomcom bude odpisovať a účtovať nájomca.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že dňom skončenia nájmu (z akéhokoľvek zákonného alebo zmluvného dôvodu skončenia nájmu) technické zhodnotenie prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa. Táto skutočnosť je zohľadnená aj vo výške dohodnutého nájomného. Vlastnícke právo k technickému zhodnoteniu bezodplatne prechádza na prenajímateľa bez nároku nájomcu na náhradu vynaložených nákladov.

## **VIII.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.

2. Prenajíateľom môže vypovedať túto zmluvu s použitím dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede ak :
  - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
  - nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje prevádzkový poriadok
3. Prenajíateľ môže vypovedať nájom za použitia jednomesačnej výpovednej lehoty v prípade ak nájomca neuhradí nájomné a poplatok za služby s ním poskytované za dobu dlhšiu ako 1 mesiac. V takomto prípade výpovedná lehota začína plynúť nasledujúcim dňom po doručení výpovede.
4. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať s použitím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede, ak:
  - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
  - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal.
  - Výpoveď prenájomcu a nájomcu musia byť v písomnej forme.
5. Prenajíateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca závažným spôsobom poruší svoj záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy a ani v primeranej lehote poskytnutej za účelom zjednania nápravy takúto nápravu nevykoná.
6. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy na ďalšie obdobie, v prípade ak v lehote dvoch mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu o to písomne požiada prenájomcu a ak ponúkne prenájomcu rovnaké alebo lepšie podmienky na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy ako ďalší záujemcovia a ak bude mať všetky vystavené faktúry v lehote splatnosti voči prenájomcu riadne uhradené a dôjde k dohode zmluvných strán o všetkých náležitostiach novej zmluvy o nájme nebytových priestorov.
7. Ku dňu skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu technické zhodnotenie prechádza bezodplatne do vlastníctva prenájomcu, bez nároku nájomcov na náhradu vynaložených nákladov.
8. Pri skončení nájmu podľa ods. 2 - ods. 4 tohto článku zmluvy je prenájomcu oprávnený započítať si kauciu zloženú nájomcom pri uzatvorení tejto zmluvy v zmysle čl. IV ods. 5 tejto zmluvy ako úhradu za nájom mesiacov trvania výpovednej lehoty za užívanie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou. V prípade ak výška kaucie nebude dostatočná na pokrytie sumy mesačného nájmu tak rozdiel z celkovej sumy mesačného nájmu bude nájomcovi vyfakturovaný, s tým, že splatnosť tejto faktúry bude najneskôr do dňa ukončenia trvania nájmu.
9. V prípade využitia prednostného práva na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy na ďalšie obdobie, kaucia zložená nájomcom nebude započítaná za nájom ale bude ponechaná prenájomcu v rovnakej výške na ďalšie obdobie.
10. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá prenájomcu predmet nájmu úplný a nepoškodený (vrátane vnútorného vybavenia), v stave, akom ho od prenájomcu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a technické zhodnotenie realizované na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu. Nájomca je povinný vypratať prenajaté priestory najneskôr v posledný deň nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne prenájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR za každý deň omeškania.

## **IX.**

### **Záverečné ustanovenie**

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. V prípadoch, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, bude sa postupovať podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch účastníkov tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenájomcu.
6. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch exemplároch s platnosťou originálu, každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Nových Zámkoch, dňa 22.01.2022

.....  
Nájomca

.....  
Prenajíateľ