

Zmluva č. 57/2017
o nájme nebytových priestorov,
ktorú uzavreli v Nových Zámkoch 25.09.2017, účastníci:

Prenajímateľ: **NOVOVITAL, príspevková organizácia mesta Nové Zámky**
Hlavné námestie 7, 940 35 Nové Zámky
IČO: 34014721
DIČ: 2020143191
IČ DPH: SK 2020143191
spol. zapísaná v OR OS Nitra, odd.: Po, vl.č.:10058/N
č. účtu.: IBAN SK 850200 0000 00 12 3266 9955
Zastúpený: Ing. Ľudovít Lebó, riaditeľ organizácie

Nájomca v I.rade : **NEXT Store Gsm s.r.o.**
Poľovnícka 23 A, 940 01 Nové Zámky
IČO : 46 750 576
DIČ : 2023583815
zapísaný v OR OS Nitra, oddiel : Sro, vložka č. 32120/N
Zastúpený : Győző Horváth , konateľ spoločnosti

Nájomca v II. rade: **Grandelano, s.r.o.**
Poľovnícka 4208/23 A, 940 01 Nové Zámky
IČO : 50962175
DIČ : 2120538332
zapísaný v OR OS Nitra, oddiel : Sro, vložka č. 43551/N
Zastúpený : Péter Schmidt , konateľ spoločnosti

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

I.
Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Dom kultúry, v katastrálnom území Nové Zámky, zapísané na LV č. 5443 , stavba – kultúrny dom so súpisným číslom 3120, nachádzajúca sa na ulici Hl. námestie 7, 940 35 Nové Zámky a to miestnosť číslo 222, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa .
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi v I. rade a II. rade predmet nájmu miestnosť č. 222 o výmere 11,54 m² do spoločného užívania v rozsahu ½ a ½ v uvedenom rozsahu za odplatu za ďalej v zmluve uvedených podmienok.
- 3) Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi v I a II. rade nasledovné služby s nájmom spojené:
 - vodné a stočné,
 - dodávka elektriny,
 - dodávka tepla a teplej vody,
 - správa a údržba vrátane upratovania a opravy spoločných priestorov a zariadení,

II.
Účel nájmu

- 1) Nebytové priestory sa prenechávajú do užívania nájomcovi v I. a II. rade za účelom využitia na výkon administratívnej činnosti súvisiacej s výkonom činnosti predmetu podnikania nájomcu v I. rade zapísaný v OR OS Nitra, oddiel : Sro, vložka č. 32120/ a nájomcu v II. rade zapísane v OR OS Nitra, oddiel : Sro, vložka č. 43551/N.
- 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 01.10.2017- 1.10.2019
- 2) Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.
- 3) O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcov v I. a II. rade vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu všetky 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 nasledovne :
 - a) za miestnosť č. 222 o výmere 11,54 m²,
ročne : 66 € bez DPH/ m²,
 - b) ročne nájomné spolu tak na nájomcu v I. rade predstavuje sumu 380,82 € + 20% DPH 76,16 € = 456,98 € , mesačné nájomné :.....38,09 € s DPH .
 - c) ročne nájomné spolu tak na nájomcu v II. rade predstavuje sumu 380,82 € + 20% DPH 76,16 € = 456,98 € , mesačné nájomné :.....38,09 € s DPH
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájmom. Na úhrade za prevádzkové náklady súvisiace s predmetom nájmu sa zmluvné strany dohodli tak, že tieto budú nájomcovi v I a II. rade fakturované mesačne spolu s nájmom ako paušálne platby:
služby spojené s užívaním predmetu nájmu :
 - a) vodné a stočné mesačne vo výške1,21€ s DPH
 - b) el. energia mesačne vo výške.....5,86€ s DPH
 - c) využívanie el. energie v spoločných priestoroch.....0,13€ s DPH
 - d) zrážková voda v prepočte na prenajaté priestory.....0,14€ s DPH
 - e) zrážková voda v prepočte na spoločné priestory0,06€ s DPH
 - f) vykurovanie prenajatých priestorov.....6,58,€s DPH
 - g) vykurovanie spoločných priestorov.....0,59€ s DPHSpolu za služby uvedené v bodoch a) až g) mesačne12,14€ +20% DPH 2,43 =14,57€

Nájomné vrátane paušálnych nákladov tak mesačne spolu pre nájomcu v I. rade predstavuje sumu : 52,66 € s DPH.

Nájomné vrátane paušálnych nákladov tak mesačne spolu pre nájomcu v II. rade predstavuje sumu : 52,66 € s DPH.

- 3) Nájomca v I. a II. rade sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet IBAN SK 850200 0000 00 12 3266 9955 prenajímateľa.
- 4) Nájomné je splatné mesačne, vždy do 10-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom . Pri úhrade faktúry ako variabilný symbol slúži číslo faktúry. Faktúru vystaví prenajímateľ samostatne nájomcovi v I. rade a nájomcovi v II. rade .
- 5) Nájomca v I. rade a Nájomca v II. rade sú pri podpise tejto zmluvy povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške sumy dvojmesačného nájmu a to každý sumu vo výške 105,30 € s DPH /slovom stopäť eur a tridsať centov/ do pokladne prenajímateľa. Táto finančná zábezpeka bude nájomcovi v I. rade a nájomcovi v II. rade vrátená pri ukončení nájomného vzťahu. V prípade, že nájomca v I. rade a nájomca v II. rade bude mať nedoplatok voči prenajímateľovi pri ukončení zmluvného vzťahu, bude táto čiastka zadržaná v prospech prenajímateľa až do vyrovnania dlžnej čiastky. Zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na vyrovnanie pohľadávok voči nájomcovi v I. a II. rade po lehote splatnosti, ktoré vzniknú z tejto a/alebo ako dôsledok jej porušenia. Ak bude zábezpeka čo i len čiastočne použitá, počas platnosti zmluvného vzťahu je nájomca v I a II. rade povinný bezodkladne po oznámení prenajímateľa túto zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky. Vyrovnanie všetkých pohľadávok sa vykoná do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade ak nájomca v I a II. rade nespĺnia riadne a včas všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, ale ich splnia len čiastočne je prenajímateľ oprávnený uspokojiť jednostranný úkonom svoju pohľadávku zo zloženej zábezpeky, a to do výšky nesplateného záväzku (vrátane príslušenstva). Takéto použitie zábezpeky alebo jej časti je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.
- 6) Nájomca uhradí nájomné a poplatok za služby na základe faktúry 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. Odmietnutie podpísania novej zmluvy, resp. dodatku zo strany nájomcov sa bude považovať za dôvod pre okamžitú výpoveď nájomnej zmluvy.
- 7) V prípade omeškania s úhradou faktúry za nájomné alebo za služby poskytované s nájmom, v trvaní viac ako 15 kalendárnych dní po lehote splatnosti má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb poskytovaných s nájmom.
- 8) V prípade ak sa ktorýkoľvek z nájomcov dostane do omeškania s platením nájmu jemu fakturovanej časti nájomného za viac ako dva kalendárne mesiace, druhému nájomcovi , ktorý sa do omeškania nedostal prípadne predmet nájmu na užívanie v celosti a teda mu od nasledujúceho mesiaca bude fakturované nájomné na celý predmet nájmu spolu so službami spojenými s predmetom nájmu a to suma vo výške **105,30 € mesačne**. Zároveň mu prípadne na užívanie celý predmet nájmu v rozsahu 1/1.
- 9) Prenajímateľ mu uvedené oznámi písomne najneskôr do 3 dní odo dňa , kedy k zmena v zmysle ods. 8 tohto článku nastala a oznámi mu výšku nájomného vyčíslenú na užívanie celého predmetu nájmu.

V.

Záväzky prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje dňom účinnosti tejto zmluvy, prenechať predmetné nebytové priestory nájomcovi v I. a II. rade do užívania na dohodnutý účel.
- 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
- 3) Na odstránenie týchto nedostatkov je povinný prenajímateľ nájomcov upozorniť vopred písomne s výnimkou havarijných situácií, na ktoré je povinný upozorniť bezodkladne. Náklady na odstránenie takýchto nedostatkov a závad znáša prenajímateľ.
- 4) Prenajímateľ odovzdáva nájomcom predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie.

- 5) 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 nájomcom odovzdané kľúče od predmetu nájmu.

VI.

Závazky nájomcu

- 1) Nájomcovia sa zaväzujú dňom účinnosti tejto nájmovej 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 v I alebo II. rade, resp. jeho návštevníkmi alebo jeho klientmi, znáša náklady na odstránenie škody tento nájomca.
- 3) Nájomca v I. a II. rade sú povinní bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ v zmysle časti V. tejto zmluvy.
- 4) Nájomcovia musia umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly
- 5) Nájomca v I. a II. rade sú povinní platiť nájomné a iné dohodnuté úhrady spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve.
- 6) Nájomca v I. a II. rade sa zaväzujú oznámiť prenajímateľovi najneskôr pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať daného nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do predmetu nájmu, najmä v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živej pohrome
- 7) Nájomca v I. a II. rade sa zaväzujú po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
- 8) Nájomcovia si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečujú sami a na vlastné náklady.
- 9) Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi prístup do nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly, dodržiavania záväzkov. Nájomcovia sa zaväzujú dodržiavať prevádzkový poriadok platný pre objekt a dodržiavať otváracie hodiny, ktoré musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom. Doba prevádzky kultúrneho domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza je od 6:00 hod. do 22:00 hod. denne.

VII.

Skončenie nájmu

- 1) Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Prenajímateľom 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
- 2) Prenajímateľ 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.
- 3) Nájomca v I. a II. rade môžu 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 prenajímateľa i nájomcu musia byť v písomnej forme.

- 4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca v I. alebo II. rade závažným spôsobom poruší svoj záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy a ani v primeranej lehote poskytnutej za účelom zjednaní nápravy takúto nápravu nevykoná.
- 5) Nájomca v I. a II. rade sa zaväzujú, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá predmet nájmu v stave v akom ho prebrali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a technické zhodnotenie realizované na základ predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomcovia sú povinný vypratať prenajaté priestory najneskôr v posledný deň nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50 € za každý deň omeškania.
- 6) Nájomca v I. a II. rade majú prednostné právo na uzatvorenie novej nájmovej 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 prenajímateľa a ak ponúkne prenajímateľovi rovnaké alebo lepšie podmienky na uzavretie novej nájmovej zmluvy ako ďalší záujemcovia a ak bude mať všetky vystavené faktúry v lehote splatnosti voči prenajímateľovi riadne uhradené.
- 7) Ku dňu skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu technické zhodnotenie prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa, bez nároku nájomcov na náhradu vynaložených nákladov.
- 8) Prenajímateľ môže pred uplynutím dohodnutej doby najmu nájom ukončiť na základe ods. 1 až 4 uvedených v tomto článku s oboma nájomcami súčasne alebo individuálne.
- 9) V prípade ak prenajímateľ ukončí nájom s jedným z nájomcom pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu tak obsah tejto zmluvy vo vzťahu k druhému nájomcovi zostáva nezmenený, zmení sa len rozsah užívania predmetu nájmu z 1/2 na 1/1 a výška dohodnutého najmu sa zmení v zmysle čl.4 ods. 8.

VIII.

Záverečné ustanovenie

- 1) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného všetkými 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) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti budú doručované poštou alebo do vlastných rúk na adresu zmluvnej strany uvedenej v zmluve / osobným doručením. V prípade ak zmluvná strana odmietne prevziať doručovanú zásielku alebo ju neprevezme v odbernej lehote považuje sa takáto zásielka za doručенú tretím dňom odo dňa odoslania.
- 5) 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.
- 6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými účastníkmi tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch s platnosťou originálu, každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

- 8) 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, 25.09.2017

.....
Prenajíateľ

.....
Nájomca v I. rade

.....
Nájomca v II. rade

