

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená medzi:

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: 1232669955/0200

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

za organizáciu koná : Ing. Ľudovít Lebó, riaditeľ organizácie

(ďalej ako „prenajímateľ“

a

Mgr. Elena Szabóová

so sídlom Hlavné námestie 7, 940 01 Nové Zámky

trvale bytom Rázusová č. 9, 940 01 Nové Zámky

IČO : nie je pridelené

DIČ: 1026574802

IČ DPH: nie je platcom

Tel.č.: 0903 300 208

Mail:

advokátka, zapísaná v zozname advokátov vedenom Slovenskou advokátskou komorou, pod č.3393

(ďalej ako „nájomca“),

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

za nasledovných podmienok :

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat.úz. Nové Zámky, zapísaných na Okresnom úrade Nové Zámky - katastrálny odbor, v LV č.5443 ako stavba s.č.3120 (objekt Domu kultúry v Nových Zámkoch na Hlavnom námestí č. 7, ďalej aj ako „Nehuteľnosť“), v podiele 1/1.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom priestorov nachádzajúcich sa v Nehuteľnosti. Predmet nájmu tvoria nasledovné priestory : priestor č.207 /kancelária/ o výmere 10,38 m² (II.p.), a priestor č.208 /kancelária/ o výmere 20,07 m², spolu o výmere **30,45 m²** (ďalej len ako „predmet nájmu“).

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania advokátskej kancelárie, v súlade s jeho predmetom podnikania (poskytovanie právnych služieb v zmysle zákona o advokácii).

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu na dobu určitú 2 roky, počnúc dňom 1.10.2015, do 30.9.2017.

Článok IV. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Nájomné bolo stanovené dohodou medzi zmluvnými stranami a činí ročne sumu 66,39 EUR bez dane z pridanej hodnoty za 1 m² predmetu nájmu, t.j. za predmet nájmu ročne celkovo **2 021,58 EUR bez DPH 2 425,89 EUR s DPH**.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet prenajímateľa.

3. Nájomné je splatné mesačne, vo výške **202,16 EUR (s DPH)**, vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa č.ú. 1232669955/0200, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájmom. Úhradu za služby spojené s nájmom (dodávka elektrickej energie; vodné a stočné; vykurovanie predmetu nájmu, odvoz a likvidácia odpadu) bude nájomca platiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa

č.ú.: SK85 0200 0000 0012 3266 9955 mesačne, v termíne splatnosti nájomného, nasledovne:

a/ za vodné a stočné mesačne v sume	6,00 € 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	16,00 € vrátane DPH
g/ vykurovanie spoločných priestorov	1,00 € vrátane DPH
Za služby a-g mesačne.....	30,00 € +20% DPH 6,00 = 36,00 €

Spolu nájom + služby 238,16 EUR s DPH

5. 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.

6. Nájomca je povinný zložiť v prospech prenajímateľa na účet prenajímateľa ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy kauciu vo výške **238,16 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 prenajímateľa 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 pohľadávku zo zloženej kaucie, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku (vrátane príslušenstva). Použitie kaucie alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

7. V prípade neuhradenia nájomného a/alebo platieb za služby, 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.

Článok V.

Iné práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) zabezpečiť a plniť povinnosti vlastníka nehnuteľnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov a právneho poriadku SR, najmä hradiť daň z nehnuteľnosti;
- b) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

2. Prenajímateľ má právo prístupu do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

Článok VI.

Iné práva a povinnosti nájomcu

1. 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;
- i) dodržiavať povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci a protipožiarnej ochrane a zaväzuje sa na vlastné náklady zabezpečiť povinnosti z týchto predpisov vyplývajúce;
- j) dodržiavať otváracie hodiny prevádzky, ktoré musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom.

2. Nájomca je oprávnený:

- a) užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve;
- b) umiestniť na predmete nájmu primerané reklamné označenie, na mieste a vo forme vopred odsúhlasených prenajímateľom;
- c) prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že túto zmluvu je možné ukončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán; v takomto prípade nájom končí dňom, ktorý je v dohode uvedený ako deň skončenia nájmu.
- b) písomnou výpoveďou prenajímateľa, z dôvodov uvedených v čl. 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb., v platnom znení; v takomto prípade nájom končí uplynutím výpovednej doby, v zmysle ods.2 tohto článku tejto zmluvy.
- c) písomnou výpoveďou nájomcu, z dôvodov uvedených v čl. 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb., v platnom znení; v takomto prípade nájom končí uplynutím výpovednej doby, v zmysle ods.2 tohto článku tejto zmluvy.
- d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom, v zmysle ods.3 tohto článku tejto zmluvy; v takomto prípade nájom končí dňom nasledujúcim po dni doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

2. Výpovedná doba je 3 (tri) mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a/alebo iných úhrad dlhšie ako 1 (jeden) mesiac, je prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) zmluvu vypovedať v 1 (jedno) mesačnej výpovednej lehote, ktorá sa počíta od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.

3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto 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.

4. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu úplný a nepoškodený (vrátane vnútorného vybavenia), v stave, akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a technické zhodnotenie realizované na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný vypratať prenajaté priestory najneskôr v posledný deň nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR za každý deň omeškania.

Článok VIII.

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.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zaniká dohodou účinnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.23/2012 uzatvorenej medzi prenajímateľ a nájomcom. Tým nie sú dotknuté nároky prenajímateľa, ktoré vznikli do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzatvorenia a účinnosť dňom 01.10.2015.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú v tejto zmluve výslovne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a právnym poriadkom Slovenskej republiky.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti budú doručované poštou doporučené alebo do vlastných rúk na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo osobným doručením. V prípade, ak zmluvná strana doporučenú zásielku

alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať alebo doporučenú zásielku doručovanú poštou pošta vráti odosielateľovi ako neprevzatú v odbernej lehote, považuje sa zásielka za doručeníu tretím dňom po jej odoslaní.

4. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné robiť iba formou písomných dodatkov, na základe súhlasného prejavu vôle oboch zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neurčuje inak.

5. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa bezodkladne informovať o zmenách identifikačných údajov (obchodné meno, sídlo, IČO a pod.), zmenách bankových účtov, údajov o telefonickom, faxovom alebo e-mailovom kontakte alebo o skutočnostiach významných pre realizáciu zmluvného vzťahu (napr. vyhlásenie konkurzu a pod.).

6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží nájomca.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto obsahuje ich pravú, vážnu a slobodnú vôľu a nebola dojednaná v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu zmluvu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Nové Zámky, dňa 24.09.2015

.....
prenajímateľ

.....
nájomca