

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa zákona č. 116/1990 Zb. zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov
č. 29/2020Z0

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 Lebo, riaditeľ organizácie

Nájomca: **Mgr. Oliver Bakos**
Ľ. Podjavorinskej 2999/12, 946 03 Kolárovo
IČO: 51927179
DIČ : 1084452435

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 211, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa.
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to miestnosť č. 211 o výmere 45,94 m² v uvedenom rozsahu za odplatu za ďalej v zmluve uvedených podmienok.
- 3) Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi 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 za účelom využitia na - výkon činnosti notára na základe rozhodnutia o vymenovaní notára číslo 38841/2018 – 152/4 vydaného Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky.
- 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 1.11.2020 – 31.10.2022
- 2) Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.
- 3) O 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 nasledovne :
 - a) za miestnosť č. 211 o výmere 45,94 m²
ročne : 66 € bez DPH/ m²,
ročne nájomné spolu tak predstavuje sumu 3032,04 € + 20% DPH 606,41 € = 3638,45 €
mesačné nájomné :303,20 € vrátane DPH
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájomom. Na úhrade za prevádzkové náklady súvisiace s predmetom nájmu sa účastníci dohodli tak, že tieto budú nájomcovi fakturované mesačne spolu s nájomom ako paušálne platby určené interným predpisom prenajímateľa č. 2019/3:
služby spojené s užívaním predmetu nájmu :
 - a) elektrická energia a vykurovanie mesačne vo výške.....66,15 €
 - b) vodné a stočné mesačne vo výške 6,89 €
 - c) služby a náklady na udržiavanie ,spoločné priestory mesačne vo výške.....27,10 €
Spolu za služby uvedené v bodoch a) až c) mesačne100,14 € +20% DPH(20,03 €) = 120,17€

Nájomné vrátane paušálnych nákladov tak mesačne spolu predstavuje sumu : 423,37 € s DPH

- 3) Nájomca 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 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Pri úhrade faktúry ako variabilný symbol slúži číslo faktúry.
- 5) Nájomca je pri podpise tejto zmluvy povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške 848,40 € s DPH /slovom osemstoštyridsaťosem eur a štyridsať centov/ do pokladne prenajímateľa. 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. Zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na vyrovnanie pohľadávok voči nájomcovi 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 povinný bezodkladne po oznámení prenajímateľa túto zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky. Vyrovanie 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, ale ich splní len čiastočne je prenajímateľ oprávnený uspokojiť jednostranným 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 nájomom 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 nájomníka sa bude považovať za dôvod pre okamžitú výpoveď nájomnej zmluvy.
- 7) V prípade omeškania s úhradou faktúry za nájomné alebo za služby poskytované s nájomom, v trvaní viac ako 15 kalendárnych dní po lehote splatnosti má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb poskytovaných s nájomom.

V.

Záväzky prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje dňom účinnosti tejto zmluvy, prenechať predmetné nebytové priestory nájomcovi 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 nájomcu 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 nájomcovi 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 nájomcovi odovzdané kľúče od predmetu nájmu.

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 je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ v zmysle časti V. tejto zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly
- 5) Nájomca je povinný platiť nájomné a iné dohodnuté úhrady spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve.
- 6) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi najneskôr pri odovzdaní a 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
- 7) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
- 8) Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje sám a na vlastné náklady.
- 9) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly, dodržiavania záväzkov. Nájomca sa zaväzuje 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.
- 2) 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
- 3) 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.
- 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 prenajímateľa i nájomcu musia byť v písomnej forme.
- 5) Prenajímateľ 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 ma 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 prenajímateľa a ak ponúkne prenajímateľovi rovnaké alebo lepšie podmienky na uzavretie novej nájomnej zmluvy ako ďalší záujemcovia a ak bude mať všetky vystavené faktúry v lehote splatnosti voči prenajímateľovi 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 prenajímateľa, bez nároku nájomcov na náhradu vynaložených nákladov.

- 8) Pri skončení nájmu podľa ods. 2 - ods. 4 tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnení započítať si kauciu zloženú nájomcom pri uzavretí 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 prenajímateľovi v rovnakej výške na ďalšie obdobie.
- 10) 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.

VIII.

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) 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 doručeníu 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 oboch účastníkov tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch 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, 23.10.2020

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

