

Zmluva č. 48/2021
o nájme nebytových priestorov,

Medzi :

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

a

Nájomca : **ARC Import s.r.o.**
so sídlom Výpalisko 65, 940 82 Nové Zámky
IČO : 44 102 321 zapísaná v OR OS Nitra, oddiel: Sro, vl.č. 22236/N
DIČ: 2022608533
IČ DPH: SK2022608533
Spol. zapísaná v OR OS Nitra, oddiel: Sro, Vl. č. 22236/N
číslo účtu : 1096912008/1111
zastúpený : Mgr. Roman Tlčina, konateľ

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 17, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa v podiele 1/1.
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu miestnosť č. 17 – cukráreň na prízemí o výmere o výmere plochy 85,95 m² a skladové priestory o výmere plochy 34,04 m² a terasa o výmere 135 m² z toho v prenájme 80 m² (ďalej len ako predmet nájmu).
- 3) Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:
 - vodné a stočné,
 - správa a údržba vrátane upratovania a opravy spoločných priestorov a zariadení,

II.

Účel nájmu

- 1) Nebytové priestory sa prenechávajú do užívania nájomcovi v za účelom využitia na výkon činnosti súvisiacej s výkonom činnosti predmetu podnikania zapísaný v OR OS Nitra, oddiel : Sro, vložka č. 22236/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 2 roky**, a to od 01.01.2022 do 31.12.2023

IV.
Výška a spôsob úhrady nájomného

- 1) Nájomné bolo stanovené dohodou medzi zmluvnými stranami nasledovne :
- a) za nebytové priestory mesačne: priestor č. 17 – cukráreň na prízemí o ploche 85,95 m², skladové priestory o ploche 34,04 m² - 900 EUR (slovom deväťsto EUR) s daňou z pridanej hodnoty (DPH).
 - b) za terasu v prenájme 80 m²: ročne za m² v sume: 18 EUR (slovom osemnásť EUR) s daňou z pridanej hodnoty (DPH). Prenájom sa vzťahuje pre mesiace máj až september t.j. spolu za terasu za 5 mesiacov 600 EUR (slovom šesťsto EUR) s daňou z pridanej hodnoty (DPH). Nájomné za terasu predstavuje 50 EUR (slovom päťdesiat EUR) s daňou z pridanej hodnoty (DPH) za mesiac. Celkové nájomné za nebytový priestor č. 17 a za terasu (80 m²) mesačne predstavuje 950 EUR (slovom deväťstopäťdesiat EUR) s daňou z pridanej hodnoty (DPH).
- 2) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet prenajímateľa.
- 3) Nájomné je splatné mesačne, vo výške 950 EUR s DPH, na základe lehoty splatnosti faktúry vystavenej prenajímateľom za príslušný kalendárny mesiac na účet prenajímateľa č.ú. 1232669955/0200.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájmom. Úhradu za služby spojené s nájmom (vodné a stočné; upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení , odvoz a likvidácia odpadu) bude nájomca platiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa č. účtu : IBAN SK85 0200 0000 0012 3266 9955 mesačne, v termíne splatnosti nájomného, nasledovne :
- a/ za vodné a stočné mesačne v sume12,50 EUR
 - b) upratovanie spoločných a sociálnych priestorov..... 70,79EUR
- Spolu za služby mesačne 83,29EUR + DPH (spolu s DPH predstavuje sumu 99,95EUR)
- 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 kauciu vo výške 1800,- EUR (slovom: tisícosemsto EUR) v deň podpisu zmluvy do pokladne prenajímateľa. 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 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.
- 8) Vodné a stočné bude vyúčtované na základe reálne spotreby nájomcu na konci každého kalendárneho roka tj. k dátumu 31.12. počas platnosti tejto zmluvy.

V.

Závazky 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 nájomcom odovzdané kľúče od predmetu nájmu.

VI.

Závazky nájomcu

- 1) Nájomca sa zaväzuje 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) 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.
- 3) V prípade vzniku škody na nebytových priestoroch spôsobenej nájomcom resp. jeho návštevníkmi alebo jeho klientmi, znáša náklady na odstránenie škody nájomca.
- 4) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ v zmysle časti V. tejto zmluvy.
- 5) Nájomca musí umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly
- 6) Nájomca je povinný platiť nájomné a iné dohodnuté úhrady spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve.
- 7) 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 živelnej pohrome
- 8) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
- 9) Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečujú sám na vlastné náklady.
- 10) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly, dodržiavania záväzkov.
- 11) 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.
- 12) Kauciu, ktorú prenajímateľ od nájomcu prijal na základe zmluvy 45/2019 zo dňa 16.11.2019 bude započítaná na úhradu kaucie v zmysle čl.4 ods. 6 tejto zmluvy.

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 sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá predmet nájmu v stave v akom ho prebrali 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 € za každý deň omeškania.
- 7) 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 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.
- 8) Ku dňu skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu technické zhodnotenie prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa, bez nároku nájomcov na náhradu vynaložených nákladov.
- 9) Pri skončení nájmu podľa ods. 2 / ods. 3 tohto článku zmluvy si prenajímateľ započíta kauciu zloženú nájomcom pri uzavretí tejto zmluvy v zmysle čl. IV ods. 6 tejto zmluvy ako úhradu za nájom posledného mesiaca užívania 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.
- 10) 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.

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 doručeným . 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) 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) 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.
- 7) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými účastníkmi tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 8) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu , každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 9) 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, 31.12.2021

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca