

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.: 01/2022 RD

uzavretá v zmysle Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Mesto Sliač /ďalej len „prenajímateľ“/
v zastúpení primátorkou mesta
Ing., Mgr. et Mgr. Ľubicou Balgovou

Adresa: Letecká 1
962 31 Sliač

IČO: 00 320 277

DIČ: 2 021 339 397

Bankové spojenie: ČSOB, a. s.

Číslo účtu: 4 003 329 838/7500

IBAN: SK80 7500 0000 0040 0332 9838

Nájomca: DriveSys s.r.o. /ďalej len „nájomca“/ v zastúpení Peter Tschur

Adresa: Strážska cesta 1139/39
962 31 Sliač

IČO: [redacted]

Bankové spojenie: [redacted]

IBAN: [redacted]

Kontakt: [redacted]

E-mail: [redacted]

uzatvárajú v zmysle Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

zmluvu o nájme nebytových priestorov

I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako vlastník objektu administratívnej budovy a prevádzkových budov nachádzajúcich sa na ul. ČSA 963 v Sliači, prenajíma tento majetok nájomcovi pre účely zriadenia kancelárie o výmere 28,60 m², spoločné priestory a sociálne zariadenie o výmere 3,70 m².

II.

Účel nájmu

Nájomca bude od podpísania zmluvy uvedené nebytové priestory užívať za účelom zriadenia kancelárie.

III.

Doba nájmu

Nájom týchto nebytových priestorov vzniká nájomcovi dňom **1.4.2022** na dobu neurčitú.

IV.

Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného za prenájom nebytových priestorov bola odsúhlasená Všeobecným záväzným nariadením Mesta Sliac č. 02/2021 o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku zo dňa 28.06.2021 uznesením MsZ č.504/2021.
2. Spôsob určenia výšky nájomného a výška služieb

nájom	m2	€/m2/rok	€		
			rok	Q	mes.
Skladové priestory	28,60	18,00	514,80	128,70	42,90
spoločné a sociálne priestory	3,70	10,00	37,00	9,25	3,08
Nájom spolu			551,80	137,95	45,98

3. Nájomné za mesiac predstavuje čiastku vo výške **45,98 €**.
4. Výška ročného nájomného sa môže zmeniť v zmysle aktuálnej zmeny VZN o prenájme nehnuteľného majetku, pričom v takom prípade bude zo strany prenajímateľa vypracovaný písomný dodatok k zmluve a predložený nájomcovi na podpis.
5. Súčasťou nájomného nie sú služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktoré zahŕňajú : dodávku tepla a elektrickej energie (vrátane spoločných priestorov), vodné, stočné a zrážky. Tieto bude nájomca platiť mesačne na základe predpisu zálohových platieb a nájomného, ktorý prenajímateľ doručí nájomcovi do 31. januára príslušného roka. Pri prvom uzavretí zmluvy je termín na doručenie mesačného predpisu zálohových platieb do 31 dní odo dňa uzavretia zmluvy.
6. Výška ročnej platby za služby sa môže zmeniť podľa spotreby vykázananej vo vyúčtovaní za rok predchádzajúci kalendárnemu roku, za ktorý sa v príslušnom roku vyhotovuje vyúčtovanie a to smerom nadol i nahor v závislosti od toho, či za predchádzajúci rok vznikol vysoký preplatok alebo nedoplatok na energiách.
7. Nájomné a platby za služby sú splatné podľa doručeného predpisu zálohových platieb a nájomného v prospech účtu prenajímateľa č. - **SK80 7500 0000 0040 0332 9838, variabilný symbol – podľa doručeného predpisu zálohových platieb, konštantný symbol – 0308.**
8. Zmluvné strany sa v zmysle § 3 a § 4 ods. 1 Zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších právnych predpisov dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vznikli alebo ktoré medzi nimi vzniknú z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, sa budú prejednávať a rozhodovať v rozhodcovskom konaní pred Arbitrážnym súdom - stálym rozhodcovským súdom zriadenom pri obchodnej spoločnosti Arbitrážny dom a. s., so sídlom ČSA 24, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 756 202, zapísaná v

obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 887/S, a to za podmienok a podľa pravidiel vymedzených Štatútom Arbitrážneho súdu a Rokovacím poriadkom Arbitrážneho súdu. Spor je oprávnený rozhodnúť jediný rozhodca, ktorého je oprávnené menovať Predsedníctvom Arbitrážneho súdu. Strany sa zaväzujú podrobiť rozhodnutiu tohto súdu a jeho rozhodnutie bude pre strany konečné.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé udržiavanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v stave na dohovorený účel alebo obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať prehliadku predmetu nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu určenom touto zmluvou a v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi tak, aby na majetku ktorý má v nájme nevznikla škoda.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na predmete nájmu bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady. Opravy väčšieho rozsahu (stredné opravy a generálne opravy) vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady. Ak potreba týchto opráv bola spôsobená nájomcom, náklady na ich vykonanie znáša nájomca.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú svojím konaním zavinil. Takúto škodu je nájomca povinný uhradiť, a to buď uvedením poškodenej veci do pôvodného stavu na vlastné náklady, alebo v peniazoch do 14 dní od vyzvania k jej náhrade prenajímateľom.
9. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, inovácií, údržby, adaptácií a stavebných úprav a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi neposkytnutím tejto súčinnosti.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude zabezpečovať ochranu pred požiarmi odborne spôsobilou osobou v zmysle Zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vykonávacej vyhlášky

č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pravidelné revízie prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov v prenajatých objektoch Mesta Sliac v zmysle vyhl. č. 121/2002 Z. z. a č. 719/2002 Z. z.

11. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do ďalšieho nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
13. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu nehnuteľnosti.
14. Prenajímateľ je povinný pri úhrade za nájom a služby vždy zadať variabilný symbol podľa doručeného predpisu zálohových platieb.

VI.

Poistenie

Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť stavbu, ktorá je predmetom nájmu. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch vykoná nájomca.

VII.

Sankcie

1. Pri omeškaní s úhradou za nájom a služby podľa čl. IV. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania a to vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky sumy za každý deň omeškania odo dňa splatnosti až do zaplatenia.
2. Omeškanie plnenia dohodnutých úhrad spojených s úhradou za služby sa považuje za porušenie zmluvných povinností, ktoré môžu mať za následok výpoveď tejto zmluvy. Ak nájomca mešká s platením nájomného a služieb viac ako tri mesiace ide o podstatné porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ má právo vypovedať zmluvu s okamžitou platnosťou a účinnosťou.
3. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi každú škodu. Týka sa to tiež škôd, ktoré by mohli vzniknúť v priestoroch zanedbaním údržby. Takúto škodu je nájomca povinný uhradiť do 14 dní od vyzvania.

VIII.

Iné ustanovenia

1. V prípade, že nájomca so súhlasom prenajímateľa zrealizuje stavebné práce, tieto si zrealizuje na vlastné náklady.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave spôsobilom na užívanie, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IX.

Skončenie nájmu

1. Túto nájomnú zmluvu môžu zmluvné strany skončiť dohodou alebo výpoveďou.

2. Vypovedať zmluvu možno i bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína sa počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu s okamžitou platnosťou a účinnosťou, ak nájomca mešká s platením nájomného o viac ako tri mesiace.

X.

Doručovanie

1. Na režim doručenia sa analogicky použijú ustanovenia § 45 a nasl. Zákona č. 99/1963 Z. z. – Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
2. Na účel doručovania akýchkoľvek písomností súvisiacich so zmluvou medzi zmluvnými stranami platí, že pokiaľ nebol adresát zastihnutý na adrese, ktorá je uvedená ako adresa v záhlaví tejto zmluvy, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia na pošte nevyzdvihne platí, že zásielka bola doručená v deň, kedy sa vrátila druhej zmluvnej strane ako nedoručená a to aj napriek tomu, že adresát sa s jej obsahom neoboznámil.

XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú. Svojím podpisom tiež potvrdzujú, že zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne formou očíslovaných a datovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých každý sa považuje za originál, pričom dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni zverejnenia na webovom sídle mesta Sliach.

V Sliachi dňa 31.03.2022



prenajímateľ



nájomca