

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Domov dôchodcov a domov sociálnych služieb**
Sídlo: SNP 139, 965 01 Žiar nad Hronom
V zastúpení: Ing. Peter Hlaváč, riaditeľ
IČO: 00 647 934
DIČ: 2020536870
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: Príjmový účet: SK55 8180 0000 0070 0040 4701
Výdavkový účet: SK85 8180 0000 0070 0039 7759
Kontakt: 045/678 2916, 0911/024 733
e-mail: ekonomicke@ddzh.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Zuzana Kúdelová**
Sídlo: Kmeťova 205, 966 21 Lovča
V zastúpení: Zuzana Kúdelová
IČO: 44 510 373
DIČ: 1045991727
Kontakt: 0905/711 103
e-mail: zuzanakudelova@centrum.sk
(ďalej len „nájomca“)

ČLÁNOK I.

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je správcom majetku Banskobystrického samosprávneho kraja, nehnuteľnosti – budovy Domova dôchodcov a domova sociálnych služieb Žiar nad Hronom. Stavba sa nachádza v katastrálnom území Žiar nad Hronom, súpisné číslo 594, postavená na parc. č. 1798/131, na ulici SNP, zapísaná na LV č. 707.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor, nachádzajúci sa v suteréne stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 32,85 m². Nebytový priestor pozostáva z 2 miestností a skladu (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Nájomca prehlasuje, že je so stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľské a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

ČLÁNOK II.

ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti za účelom poskytovania ekonomických a administratívnych služieb v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom a neznižovala vážnosť činností ostatných užívateľov v nehnuteľnosti.
3. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

ČLÁNOK III.

DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01. 08. 2022 do 31. 07. 2027, pričom táto doba začína plynúť od 01.08.2022.
2. Nájom nebytových priestorov zaniká
 - a) kedykoľvek po dohode oboch zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
 - c) zánikom predmetu nájmu,
 - d) smrťou nájomcu, ak nájomca bola fyzická osoba,
 - e) výpoveďou podľa ods. 3 a 4 tohto článku.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca viac ako 30 dní mešká s úhradou nájomného alebo s úhradou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú zásady občianskeho spolužitia,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu tretej osobe,
 - e) nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - f) je na predmete nájmu alebo na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, potrebné vykonať opravy, pri realizácii ktorých nemožno predmet nájmu riadne užívať viac ako 6 mesiacov.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu o nájme ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) sa stane nebytový priestor bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ poruší svoju povinnosť určenú zmluvou a ani v primeranej dodatočnej lehote písomne určenej nájomcom porušenie povinnosti neodstráni.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájomom (čl. IV bod 3. zmluvy).
2. Nájomné
 - 2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami za obdobie od 1.8.2022 do 31.07.2023 predstavuje sumu 1.215,45 € (slovom: jedentisícdvestopäť eur, štyridsaťpäť centov). Rozpis mesačných platieb je uvedený v kalkulačnom liste, ktorý je súčasťou Zmluvy o nájme nebytových priestorov.
 - 2.2 Po uplynutí vysúťaženého ročného nájmu je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien a zistenej Štatistickým úradom SR vždy za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. Pri zvyšovaní nájomného o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien sa vždy vychádza z nájomného stanoveného za bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01. 01. do 31. 12.. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi výšku nájomného vypočítanú podľa tohto odseku tejto zmluvy v lehote do 30. 04. príslušného kalendárneho roka.
 - 2.3 Nájomné je splatné mesačne vždy do 15-teho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
3. Úhrady spojené s nájomom
 - 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhrady za spotrebované energie spojené s nájomom. Plneniami spojenými s nájomom sú dodávka tepelnej energie, vodné a stočné, elektrická energia.
 - 3.2 Výška platieb za energie je uvedená v kalkulačnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nájme nebytových priestorov.
 - 3.3 Úhrady spojené s nájomom sú splatné vždy do 15-teho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
 - 3.4 Náklady na dodávku elektrickej energie, vody a tepla je stanovená na základe celkových nákladov a podielu vzhľadom k tomu, že v predmete nájmu nie sú namontované merače. Náklady na energie sú vypočítané v kalkulačnom liste, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Náklady na energie sa vypočítavajú z ročného vyúčtovania dodávateľa za predchádzajúci rok.
 - 3.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 3 tohto článku zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 3.2 tohto článku zmluvy.
4. Nájomné a úhrady spojené s nájomom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do termínu uvedeného v ods. 2 a 3.
5. Účastníci zmluvy sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania stanovuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

ČLÁNOK V.

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účty prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

ČLÁNOK VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu, ktoré propaguje nájomcu a to na časti areálu, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vnesených vecí do predmetu nájmu.
5. Opravy spoločných častí budovy (napr. základ budovy, strecha, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, spoločné chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a pod.) a opravy spoločných zariadení budovy (regulačnej stanice, bleskozvodov, vodovodných teplonosných, kanalizačných, elektrických a plynových prípojek a pod.) zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v prenajatých priestoroch alebo v priamej súvislosti s ňou.
8. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje stráženie objektu, v ktorom sa nachádzajú prenajaté priestory a preto nezodpovedá za škody na majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatých nebytových priestoroch.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov.
2. Nájomca je povinný po opustení predmetu nájmu tento riadne uzamknúť, vrátane vstupu do areálu budovy a rešpektovať povinnosti vzťahujúce sa k užívaniu spoločných priestorov budovy.

3. Nájomca zodpovedá za nakladanie a likvidáciu odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke predmetu nájmu.
4. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnuťný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch predmetu nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto má hnuťný majetok poistiť na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy a udržiavanie prenajatých priestorov a ich zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami a bežnou údržbou sa pre účely tejto zmluvy považujú napr. výmena žiaroviek, tesnenia, oprava a výmena zásuviek, vypínačov, poistiek, ističov, vodovodných batérií, sifónu, ventilov, osvetľovacích telies, výmena skiel okien, dverí, okenných parapetov, vložiek do zámkov, zhotovenie kľúčov, maľovanie, nátery dverí, radiátorov a pod. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
7. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia na vlastné náklady, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu vo výške skutočnej škody.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na svoje náklady. Ak v dôsledku vykonania zmien hrozí prenajímateľovi na predmete nájmu značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.
11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu do nájmu. Nájomca ani prenajímateľ nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
12. Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy a o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
13. Nájomca sa z hľadiska BOZP a požiarnej ochrany zaväzuje dôsledne dodržiavať predpisy vypracované prenajímateľom a plniť povinnosti v záujme zabezpečovania úloh na úseku BOZP a PO, ktoré sú platné pre spoločné priestory v zmysle platných predpisov.

14. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných hygienických a iných potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu.
15. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príľahlých priestoroch na vlastné náklady.
16. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory do 30 kalendárnych dní po ukončení zmluvy. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti kľúče od predmetu nájmu, inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
17. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
18. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 16 a 17 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
19. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany.

ČLÁNOK VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle ju vlastnoručne podpisujú.

V Žiari nad Hronom, dňa

V, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

Prílohy:

- Príloha č. 1 Situačný náčrtok nebytových priestorov*
Príloha č. 2 Kalkulačný list