

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle ust. § 3 zákona č.116/1990 Zb. „o nájme a podnájme nebytových priestorov,, v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi :

Dom Matice slovenskej Komárno

Sídlo: Nám. M.R. Štefánika č. 6, 945 01 Komárno

IČO: 35 610 905

č. ú.: 350008134142/0200 VUB a.s.

IBAN: SK2502000000350008134142

zastúpený riaditeľom Jozefom Černekom

/ ďalej iba prenajímateľ /

FS Partners s.r.o.

Sídlo: Svätoondrejská 4668/11, Komárno 945 01

IČO: 54292972

DIČ: 2121618466

Zastúpený konateľom: Samuel Daniel Sýkora, Lesná 4292/10 Komárno 945 01

/ ďalej iba nájomca /

t a k t o :

Článok 1. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru nachádzajúci sa v objekte Domu Matice slovenskej (ďalej iba DMS), na Námestí M. R. Štefánika č.6 v Komárne. LV č.: 6528 Kataster: KOMÁRNO.
2. Nebytový priestor je umiestnený v hlavnom trakte budovy, na poschodí so spoločným vchodom. Predmet nájmu je jedna miestnosť cca. 30 m2.
3. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi predmet nájmu, ktorý bude slúžiť na administratívne a obchodné aktivity.
4. Zmena účelu nájmu je možná iba na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
5. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, po čiastočnej rekonštrukcii a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie.
6. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory popísané v článku 1. v bode 1 a bode 2 tejto zmluvy dňom podpisu zmluvy.

Článok 2. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok 3. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného za prenajaté priestory činí **220,- €** mesačne.
2. Nájomné bude fakturované a následne uhrádzané prevodom na účet prenajímateľa (účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy) najneskôr do 5. dňa toho ktorého mesiaca.
3. V prípade omeškania platby je prenajímateľ oprávnený fakturovať voči nájomcovi úrok z omeškania, ktorého výška je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s príslušnou platbou.
4. Raz ročne je možné nájomné upraviť podľa skutočných nákladov na vykurovanie objektu, resp. dodávky vodného a stočného. Zmena výšky nájmu nemôže prekročiť 25% dohodnutej výšky nájomného a musí byť doložená zvýšenými nákladmi.
5. Prenajímateľ je oprávnený po skončení kalendárneho roka zvýšiť nájomné dohodnuté v článku 2 tejto zmluvy iba o sumu zodpovedajúcu dosiahnutej miere inflácie za predchádzajúci rok zverejnenej

Štatistickým úradom SR. Zmena výšky nájomného podľa ods. 6 a 7 tohto článku bude stranami odsúhlasená vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude o všetkých prípadných stavebno-konštrukčných alebo stavebných zásahoch podrobne prenajímateľa informovať a konzultovať s ním všetky stavebné zásahy.

Článok 4. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické, protipožiarne a ochrane majetku slúžiace všeobecné záväzné predpisy. Za škody spôsobené porušením týchto predpisov zodpovedá priamo nájomca.
2. Nájomca je povinný vykonávať opravy škôd na predmete nájmu na vlastné náklady, pokiaľ tieto spôsobil vlastným pričinením.
3. Prenajímateľ je na svoje náklady povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a povinný odstrániť nedostatky predmetu nájmu, pokiaľ tieto nedostatky predmetu nájmu znemožňujú nájom alebo hrozí škoda na objekte DMS a neboli spôsobené zavinením nájomcu. Na tieto nedostatky predmetu nájmu je nájomca povinný prenajímateľa neodkladne upozorniť a umožniť prístup na vykonanie uvedených opráv.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť nedostatky, následky škody alebo vady spôsobené ním realizovanými úpravami alebo prevádzkovou činnosťou nájomcu a zároveň zodpovedá na škody spôsobené činnosťou jeho prevádzky.
5. Nájomca berie na vedomie, že akékoľvek úpravy priestorov i menšieho rozsahu môže realizovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že objekt DMS, v ktorom sa nachádza prenajatý priestor, je zmluvne poistený a to poistenie nepokrýva mobilný inventár a zariadenie nájomcu.
7. Po ukončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi priestor v rovnakom stave ako ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Všetky investície, ktoré nájomca vykoná na vlastné náklady ostávajú majetkom prenajímateľa bez ďalších kompenzácií.
8. Nájomca berie na vedomie, že objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu je kultúrnospoločenskou budovou. V objekte sa mimo iné nachádza aj divadelná sála (*v bezprostrednej blízkosti predmetného priestoru*). V prípade jej využitia sa musí nájomca zdržať akejkoľvek činnosti, ktorá by mohla narušiť kultúrnospoločenskú udalosť – predstavenie. Pod nežiaducou činnosťou sa rozumie najmä vytváranie hluku (*vŕtanie, príliš hlasná hudba a pod.*)
9. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť prenajatý priestor, alebo časť prenajatého priestoru, ďalej do podnájmu alebo inej obchodnej činnosti tretej osobe.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať vykurovanie i v dňoch pracovného pokoja, t.j. v sobotu a nedeľu, prípadne štátny sviatok, ak nájomca vykonáva v týchto dňoch aktivity v rámci rozsahu svojej činnosti.
11. Nájomca môže nerušene využívať priestory v ktoromkoľvek čase a hodine. Prístup do budovy je voľný ako vo večerných hodinách, tak aj v dňoch pracovného pokoja.
12. Prenajímateľ zabezpečí bezproblémové využívanie prenajatých priestorov nájomcovi, jeho vykurovanie, osvetlenie.
13. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi umiestniť na nehnuteľnosti, resp. predmete nájmu svoje firemné označenie.
14. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by obmedzovalo nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v zmysle ustanovení tejto zmluvy.

Článok 5. Ukončenie nájmu

1. Nájom prenajatého priestoru sa ukončí:
 - a. dohodou zmluvných strán
 - b. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb. alebo a písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu § 9 odst. 3 cit. Zákona
 - c. odstúpením od zmluvy.

2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného vyhotovenia výpovede druhej strany.
3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak je nájomca v omeškaní s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia povinností nájomcu v zmysle čl. 4 ods. 1, ods. 5, ods. 8
4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia, týmto dňom zaniká zmluvný vzťah založený touto zmluvou. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok na náhradu škody. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné odstúpenie od tejto zmluvy nebude mať vplyv na zmluvné vzťahy zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy predchádzajúce tomuto odstúpeniu.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do 10 dní vypratať predmet nájmu a uviesť ho do stavu zodpovedajúceho pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné a iné úpravy predmetu nájmu vykonané so súhlasom prenájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné odstúpenie od tejto zmluvy nebude mať vplyv na nároky vzniknuté na základe tejto zmluvy pred odstúpením od zmluvy.

Článok 6. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa, že „adresa na doručovanie“ je adresa sídla, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny sídla je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená.
3. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručení dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručení sa písomnosť považuje aj v prípade, ak písomnosť odoslaná na doručovaciu adresu bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Článok 7. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podpisom tejto zmluvy zaniká platnosť všetkých predchádzajúcich zmlúv a dodatkov týkajúcich sa prenájmu priestorov v objekte DMS Komárno.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenájomcu a dva nájomca.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z. z. a občianskeho zákonníka.
6. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení zmluvy dotknutá.
7. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

V Komárne dňa 30. 6. 2022

prenajímateľ



FS Partners s.r.o.

Svätöndrejská 4668/11

945 01 Komárno

IČO: 54 292 972, DIČ: 2121618466

nájomca