

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 07/2022

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Článok I Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ: Mesto Dubnica nad Váhom, IČO: 00317209,**
v mene ktorého koná správca majetku mesta podľa § 6 ods. 4 zákona
č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení
DUMAT – mestská príspevková organizácia
So sídlom: ul. Andreja Kmeťa 360/5, 018 41 Dubnica nad Váhom
V zastúpení: Ing. Iveta Jurisová – riaditeľka
Bankové spojenie: PRIMA Banka Slovensko a.s., Dubnica nad Váhom
Č. účtu: 4433333001/5600
IBAN: SK43 5600 0000 0044 3333 3001
IČO: 36 293 962
DIČ DPH: SK2020972382

/ďalej len ako „prenajímateľ“/

2. Nájomca: INPEK HOLDING, a.s.
So sídlom: Štefánikova trieda 81, 949 01 Nitra
V zastúpení: Ing. Milan Kreškóci – predseda predstavenstva
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Č. účtu: SK25 0900 0000 0051 1738 4127
IČO: 50085956
DIČ: 2120167159
Registr.: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sa Vložka
číslo: 10505/N

/ďalej len ako „nájomca“/

Článok II Predmet nájmu

1. Výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy súp. číslo 360/5 (označená ako „Cymbalka“) nachádzajúcej sa na ulici A. Kmeťa v Dubnici nad Váhom, stojacej na pozemku parc. č. KN – C 1101, k.ú. Dubnica nad Váhom, zapísanej na LV č. 2600 Okresný úrad Ilava, katastrálny odbor, je mesto Dubnica nad Váhom so sídlom na ul. Bratislavská 434/9.
2. Prenajímateľ má uvedený predmet nájmu zverený do správy na základe „Protokolu o zverení majetku do správy“ č. 446/2019/RMS zo dňa 13.12.2019 a je oprávnený predmet nájmu prenajímať.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v priestoroch budovy uvedenej v ods. 1 tohto článku a to - **miestnosť č. 1.10 o výmere 21,24 m²**
účel využívania: kancelárske priestory.
Celková výmera prenajatých plôch je 21,24 m² podľa nákresu prílohy č. 1.

Článok III

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výhradne na účel prevádzkovania podnikateľskej činnosti – kancelárske priestory
2. Všetky zmeny účelu nájmu podliehajú schváleniu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že v prenajatých priestoroch sú vytvorené prevádzkovo – technické podmienky účelu nájmu a predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

Článok IV

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú s platnosťou od 01.09.2022 do 31.08.2023
2. Podmienky ukončenia nájmu sú stanovené v článku X tejto zmluvy.

Článok V

Cena nájmu a platobné podmienky

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona o cenách č. 18/1996 Z.z. v platnom znení a VZN č. 8/2011 o určovaní cien za nájom nebytových priestorov a výške úhrad za dočasné užívanie pozemkov vo vlastníctve mesta Dubnica nad Váhom v platnom znení vo výške **10,10 €/m²/mesiac**, účel využívania: kancelárske priestory.

2. **Celková výška ročného nájmu predstavuje sumu 2 574,36 € + DPH**
(Slovom: dvetisícpäťstosedemdesiatštyri eur a tridsaťšesť centov + DPH)

Celková výška mesačného nájmu predstavuje sumu 214,53 € + DPH
(Slovom: dvestoštrnásť eur a päťdesiattri centov + DPH)

V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nájmu, ktoré sú uvedené v Čl. VI tejto zmluvy.

3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a platby za služby súvisiace s nájomom, mesačne prevodným príkazom na účet prenajímateľa na základe vystavenej a odoslanej faktúry prenajímateľom so splatnosťou 10 dní od doručenia správne vystavenej faktúry. Faktúra môže byť uhradená aj v pokladni DUMAT – m.p.o.. Vtedy sa nájomné a služby budú považovať za riadne uhradené.
4. Prenajímateľ je povinný pri fakturácii dodržať podmienky Zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s riadne hradeným nájomným, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby v súlade s touto nájomnou zmluvou až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru správcovi formou spísaného odovzdávajúceho protokolu, podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného a upraviť jeho výšku:
 - a/ v pomere k rastu inflácie podľa oficiálnych údajov publikovaných Národnou bankou Slovenska a Štatistickým úradom v Bratislave
 - b/ ak dôjde k nárastu nájomov u nehnuteľností podobných ako je predmet nájmu nachádzajúcich sa v regióne
 - c/ ak bude upravené VZN č. 8/2011 zo dňa 2.6.2011 o určovaní cien za nájom nebytových priestorov a výške úhrad za dočasné užívanie pozemkov vo vlastníctve mesta Dubnica nad Váhom.

Článok VI Služby

1. Náklady za poskytované služby prenajímateľom zahŕňajúce: odber tepla, odber vodného – stočného, el. energie, odvod zrážkovej vody, revízií zariadení, náklady na spoločné priestory bude nájomca znášať podľa pomerného prepočtu prenajatej plochy k celkovej úžitkovej ploche budovy alebo stavu meračov.

2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných mesačných platbách - opakované zdaniteľné plnenie za služby:

Odber tepla	10,00 € + DPH
Odber el. energie	15,00 € + DPH
Vodné – stočné	2,00 € + DPH

Paušálna platby:

Náklady spol. priestory (upratovanie, osvetlenie, vykurovanie, a iné).....	50,00 € + DPH
<u>Upratovanie miestnosti č. 1.10.....</u>	<u>30,00 € + DPH</u>
Platby za mesiac spolu:	107,00 € + DPH
(Slovom: stosedem eur + DPH)	

Rozpočítavané platby:

Zrážková voda	podľa pomerného prepočtu 1 x ročne
Revízie bleskozvodov, elektroinštalácie prostriedkov PO a VTZ.....	podľa pomerného prepočtu 1 x ročne

3. Prenajímateľ má právo jednostrannej úpravy cien paušálnych platieb pri zmene cien služieb nad 5 %.
4. Vyúčtovanie spotrebovaných služieb za odber tepla, odber el. energie a vodné – stočné bude vykonané jedenkrát ročne najneskôr do 31. januára nasledujúceho roka za predchádzajúci rok na základe vyúčtovacích faktúr od jednotlivých dodávateľov a na základe skutočne odobratých množstiev energií v zmysle pomerových meračov elektrickej energie, studenej vody a v zmysle skutočných nákladov za vykurovanie prenajatej plochy.

5. Nájomca je povinný oznámiť Mestu Dubnica nad Váhom vznik poplatkovej povinnosti ku komunálnemu odpadu najneskôr do 30 dní od uzavretia tejto nájomnej zmluvy.

Článok VII

Starostlivosť o predmet nájmu

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu pre prípadné poškodenie alebo zničenie živelnými pohromami. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť správcovi vznik poistnej udalosti (požiar, povodeň).
2. Náklady súvisiace s vykonaním revízií bleskozvodov, elektroinštalácie, prostriedkov požiarnej ochrany a všeobecne – technického zariadenia zabezpečí prenajímateľ a prefakturuje 1x ročne nájomcovi v pomere prenajatej plochy k celkovej prenajatej ploche budovy nájmu. Nájomca faktúru uhradí do 10 dní od jej obdržania.
3. Nájomca na svoje náklady zabezpečuje poistenie vlastného majetku, interiéru, sklenených výplní atď.. Prenajímateľ za prípadné škody vzniknuté na tomto majetku v žiadnom prípade nezodpovedá.
4. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nedochádzalo ku škodám a neutrpela dobrá povest' prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný vykonávať a uhrádzať náklady na bežné opravy a obvyklé udržiavanie predmetu nájmu do **350,00 €** za jeden prípad (napr. vnútorné nátery, bežná oprava elektrickej inštalácie, výmena žiaroviek, vypínačov, zástrčiek, zámkov, bežná oprava vodoinštalácie, sklenených výplní a pod.), opravy a práce väčšieho rozsahu uhradí správca len na základe dohovoru s nájomcom.
6. Počas doby nájmu bude prenajímateľ vykonávať po dohode zmluvných strán väčšie opravy nad rámec bežných opráv, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom. Takéto opravy sú napr. oprava strechy, osvetlenia, fasád, opravy vodovodných a kanalizačných potrubí a ďalšie závažné opravy. Pri haváriách nie je potrebná dohoda zmluvných strán.
7. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi zavinením nájomcu, alebo osôb, ktoré prenajatý priestor užívajú, alebo sa tam zdržujú. Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť škody, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má správca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.

Článok VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie zodpovedajúcemu účelu nájmu - kancelárske priestory, stanovenom v Čl. III tejto zmluvy na základe Protokolu o prevzatí predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať väčšie opravy a to na vlastné náklady.

3. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní a v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
5. Ak z dôvodu opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Právo na poskytovanie zľavy musí uplatniť u správcu bez zbytočného odkladu.
6. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nájmu a preverenia dodržiavania zmluvných podmienok po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
7. Stavebné úpravy ani iné zmeny predmetu nájmu nemôže nájomca vykonávať bez písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a príslúchajúcich povolení vlastníka k týmto stavebným úpravám a zmenám a v súlade so stavebným zákonom. Úhradu nákladov pri povolení stavebných úprav a zmenách znáša nájomca. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s príslušným povolením, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom, alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný od prenajatých priestorov odovzdať náhradné kľúče prenajímateľovi k použitiu v prípade nepredvídaných udalostí alebo havárie. Tieto budú zapečatené a uschované v trezore prenajímateľa.
10. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému upotrebeniu prenajímateľovi písomným Protokolom o odovzdaní predmetu nájmu.
11. Technické zhodnotenie, resp. modernizáciu prenajatého majetku môže nájomca na prenajatom majetku vykonať len na základe písomného zmluvného vzťahu s Mestom Dubnica nad Váhom ako vlastníkom majetku.
12. Vzájomný zápočet finančných prostriedkov do predmetu nájmu proti nájomnému, alebo inému záväzku mesta voči nájomcovi je neprípustný. Vo výnimočných prípadoch môže zápočet vložených finančných prostriedkov do prenajatých nebytových priestorov schváliť primátor mesta Dubnica nad Váhom. Vzájomný zápočet musí byť dohodnutý osobitnou zmluvou.

13. Nájomca je povinný uzamknúť hlavné vchodové dvere na budove v prípade, že odchádza z budovy ako posledný.

Článok IX Osobitné dojednania

1. Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce neprechádzajú a nie sú prevoditeľné na právnické alebo fyzické osoby zriadené alebo založené nájomcom.
2. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propagujú nájomcu.
3. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť správcu pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa podľa Čl. XIII bod 6 písm. a) platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Dubnica nad Váhom.

Článok X Skončenie nájmu

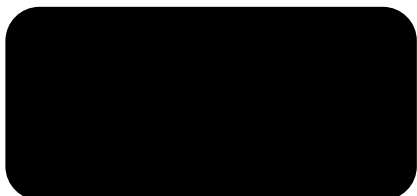
1. Nájom končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán
 - c) uplynutím doby nájmu
2. Nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu
 - b) zánikom nájomcu
3. Pre výpoveď zmluvných strán platia ustanovenia § 9 zákona 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov pre obidve zmluvné strany. Výpovedná lehota je obojstranne dohodnutá trojmesačná, v prípade porušovania zmluvne stanovených podmienok zo strany nájomcu 1-mesačná.
4. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok XI Záverečné ustanovenia

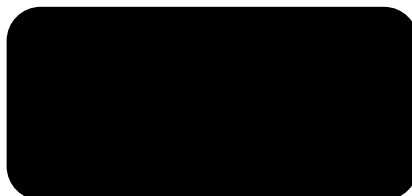
1. Zmluva sa uzatvára v súlade s vyhláseným zámerom č. 09/2022 správcu Dumat – mestská príspevková organizácia, prenechať do prenájmu majetok mesta v súlade s § 9a ods. 5 zákona NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorý bol zverejnený dňa 30.06.2022 na úradnej tabuli mesta Dubnica nad Váhom a webovom sídle mesta Dubnica nad Váhom a na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Dubnici nad Váhom č. 78/2022 zo dňa 29.06.2022.

2. Pre skutočnosti priamo v zmluve neupravené platia ustanovenia zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. oba v znení neskorších predpisov.
3. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť realizované písomnou dohodou obidvoma zmluvnými stranami a to formou dodatkov, ktoré musia byť očíslované.
4. Táto zmluva je napísaná v piatich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých správca obdrží dve vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie pre centrálnu evidenciu zmlúv mesta Dubnica nad Váhom.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a dobrovoľne, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva je platná dňom podpísania zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle platných právnych predpisov, § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník a v súlade s § 5a, odsek 6 zákona číslo 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v Centrálnom registri zmlúv. Do doby účinnosti sú zmluvné strany touto zmluvou viazané a povinné plniť povinnosti a uplatňovať práva v zmluve uvedené.

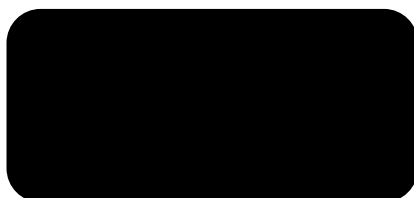
V Dubnici nad Váhom dňa 31.08.2022



Ing. Iveta Jurisová
riaditeľka Dumat, m.p.o.
správca



Ing. Milan Kreškóci
predseda predstavenstva
nájomca



Mgr. et Mgr. Peter Wolf
primátor mesta
vlastník