

Zmluva

Evidenčné číslo mesta Nesvady: 1614-8744/21/2022

Evidenčné číslo spoločnosti TuCon: NAZ/182/2022/6105

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

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Mesto Nesvady so sídlom Obchodná ulica č. 233/23, 946 51 Nesvady
Zastúpené: Zoltánom Molnárom, primátor mesta
IČO: 00 306 606
DIČ: 2021029340
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. - pobočka Komárno
IBAN: SK23 5600 0000 0038 0691 9001
BIC: KOMASK2X
(ďalej ako prenájomca)

Nájomca : TuCon, a.s. so sídlom K cintorínu 63, 010 04 Žilina-Bánová
Zastúpená : Ing. Miroslavom Žákom, predsedom predstavenstva a
Ing. Lubomírom Gaňom, členom predstavenstva
IČO: 44 802 030
DIČ:
IČ DPH:
Bankové spojenie:
IBAN:
BIC:
Registrácia: v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd.: Sa, vložka č. 10695/L
(ďalej ako nájomca)

Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy Združených obchodných jednotiek v Nesvadoch na Obchodnej ulici č. 28, súp. č. 2014 na parc. č. 3202/36 zastavané plochy a nádvorí o výmere 467 m². Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v k. ú. Nesvady, v centre mesta Nesvady, okres Komárno, je zapísaná na Katastrálnom odbore Okresného úradu Komárno na listoch vlastníctva č. 2462 a č. 2665 v spoluvlastníckom podiele 460/622 a 162/622 mesta Nesvady.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory umiestnené na 1. poschodí objektu Združené obchodné jednotky Nesvady, Obchodná ulica č. 28, súpisné číslo 2014, miestnosti č. 107 až 114 spolu o výmere **163 m²**.
3. Prenájom nebytových priestorov bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva Nesvady č. 3/2022-IX. C/1. ods. 1.1 zo dňa 15.12.2022.

Čl. III.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom:
kancelária vedenia stavby „Nesvady – rozšírenie kanalizácie a ČOV“.

Čl. IV.

Doba nájmu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že priestory uvedené v Čl. II. bod 2. tejto zmluvy sa prenájmajú na dobu **neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou**, pričom nájomná doba začne plynúť dňom **01.01.2023**.

Čl. V. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená Uznesením Mestského zastupiteľstva Nesvady č. 3/2022-IX. bod C/2. ods. 2.1 zo dňa 15.12.2022 na 27,-€/m²/rok.

Takto ročné nájomné činí **4 401,00 eur** (mesačne 366,75 eur).

2. Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať mesačne spolu s nájomným nasledovne:

elektrická energia	50,00 eur
plyn	100,00 eur
vodné a stočné	20,00 eur
služby spolu:	170,00 eur /ročne 2 040,-eur/

Takto ročný nájom činí 6 441,00 eur,
mesačný nájom činí 536,75 eur.

3. Nájomca sa zaväzuje, že vyššie uvedenú sumu bude splácať v mesačných splátkach na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy /variabilný symbol IČO a bežný mesiac/ a to najneskoršie do 15. dňa toho ktorého mesiaca. Za deň uskutočnenia úhrady sa považuje deň kedy bola príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný do 5 dní po podpise tejto zmluvy uhradiť finančné prostriedky vo výške 3-mesačného nájomného, t. j. sumu **1 610,25 Eur**. Tieto finančné prostriedky budú vrátené do 30 dní po ukončení nájomného vzťahu na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného bude nájomcovi účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,08 % za každý oneskorený deň z výšky nezaplateného nájomného, vrátane platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.
6. Prenajímateľ najneskôr v lehote 21 dní od ročného vyúčtovania energií a služieb uvedených v bode 2. tohto článku zmluvy dodávateľmi týchto služieb a energií, doručí nájomcovi konečné zúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby uvedené v bode 2. tohto článku zmluvy, a to podľa ich skutočnej spotreby nájomcom za dobu nájmu podľa tejto zmluvy. Prípadný nedoplatok bude zaplatený na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prípadný preplatok bude vrátený nájomcovi bez zbytočného odkladu na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. Vývoz fekálií hradí prenajímateľ, ktorý bude vyúčtovaný 1x za kalendárny rok na základe skutočnej spotreby vody. Odvoz smetí hradí nájomca priamo dodávateľovi.
8. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného každoročne upraviť podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne k 01.01 roku, v ktorom bol index vyhlásený, s čím nájomca súhlasí. Zmena výšky nájomného o mieru inflácie bude upravená dodatkom k tejto zmluve.
9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru a hnutelných vecí prenajímateľovi.

Čl. VI. Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu prenajímateľ za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy do 66,39 € v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu, ak taký súhlas je v zmysle stavebného poriadku potrebný. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené obvyklým udržiavaním nebytových priestorov napr. upratovanie, maľovanie a pod.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
10. Nájomca podpisom tejto zmluvy preberá na seba hmotnú zodpovednosť za všetok inventár, ktorý je v majetku mesta a ktorý sa upína k predmetu nájmu, t.j. hnutel'ný a nehnuteľný majetok a zaväzuje sa že o prevzatý majetok sa bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára a vynaloží všetko úsilie na predchádzanie škodám.
11. Nájomca preberá hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody na prevzatých predmetoch a za dodržanie všetkých predpisov súvisiacich s prevádzkovaním - protipožiarna ochrana prenajatých priestorov, dodržiavanie bezpečnostných predpisov, bezpečnosť technických zariadení, platné hygienické predpisy, podnikanie a pod.
12. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatých priestoroch a za bezpečné pracovné prostredie.
13. Náhrada škody sa rieši vecnou alebo finančnou náhradou alebo uvedením veci do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
14. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajaté priestory za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.

Čl. VIII.

Poistenie majetku

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má poistenú nehnuteľnosť uvedenú v Čl. II. bod 1. zmluvy proti požiaru a živelným pohromám na vlastné náklady.
2. Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady podľa vlastného uváženia.

Čl. IX. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) výpoveďou,
 - b) obojstrannou dohodou.
2. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa Čl. V. tejto zmluvy alebo poruší povinnosti nájomcu uvedené v Čl. VII. tejto zmluvy, t.j. Čl. VII. bod 1., 2., 3., 4., 5., 6., 10., 14., a 15.
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajaté priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatých priestoroch,
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak (napr. zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nespôsobilé nebytové priestory si nájomca upraví a dá do spôsobilého stavu na vlastné náklady),
 - d) nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 2. a), b), c) a pri bode 3. písm. a), b), c) jeden mesiac. Výpovedná lehota počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede (zo strany nájomcu), v prípade osobného doručenia dňom osobného doručenia, ak nie je možné osobné doručenie dňom podania výpovede na pošte (zo strany prenajímateľa).
5. Výpovedná lehota pri bode 3. písm. d) je tri mesiace a výpovedná lehota počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa a to bez náhrady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

Čl. X. Ostatné ujednania

Nájomca sa zaväzuje a zodpovedá za udržanie poriadku a čistoty prenajatých nebytových priestorov, ako aj v okolí prenajatej budovy, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

V Žiline, dňa

V Nesvadoch, dňa

.....
Ing. Miroslav Žák
predseda predstavenstva
nájomca

.....
Zoltán Molnár
primátor mesta
prenajímateľ

.....
Ing. Ľubomír Gaňa
člen predstavenstva
nájomca