

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Prenajímateľ:

Názov: Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Brezno
Sídlo: Námestie gen. M.R.Štefánika 21/26, 977 01 Brezno
IČO: 31903215
DIČ: 2021211137
Bankové spojenie: XXXXXXXXXXXX
Zastúpený: Mgr.Radim Pačmár, PhD, zborový farár
Ing.Milan Dolňan, zborový dozorca

(ďalej ako prenajímateľ)

Nájomca:

Meno: Centrum pre deti a rodiny Valaská
Sídlo: Chalupkova 2, 976 46 Valaská
IČO: 00610461
DIČ: 2021155796
IBAN: XXXXXXXXXXXX
Doručovací adres: Chalupkova 2, 976 46 Valaská
Telefonický kontakt:
Email:

(ďalej ako nájomca)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti "OBYTNA A PREV.STAVBA," súpisné číslo 22, nachádzajúcej sa na Nám.M.R.Štefánika v Brezne, parcela C-KN č.2939 v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okres Brezno, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.2171, v evidencii Okresného úradu Brezno, Katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu časť predmetnej nehnuteľnosti špecifikovanú nasledovne:

Výmera podlahovej plochy predmetu nájmu	59,91m ²
Popis prenajatých priestorov	Kancelárske priestory a sociálne zariadenie, 2.np
Účel nájmu	Prevádzkovanie ambulancie na vykonávanie opatrení SPODaSK v rámci NP DEI NS III, pre výkon sociálneho a psychologického poradenstva ambulantnou a/alebo terénnou formou

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že stavebné určenie prenajímaných priestorov sa zhoduje s účelom nájmu.

Článok II.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 01.01.2023 do 31.01.2023.

Článok III.
Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné bolo určené vzájomnou dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v platnom znení nasledovne:

Položka	Suma bez DPH	DPH	Výška úhrady mesačne
Prenájom priestorov	250,00	0,00	250,00 EUR
Služby súvisiace s nájmom poskytované prenajímateľom	100,00	20,00	120,00 EUR
MESAČNÁ ÚHRADA NÁJOMNÉHO CELKOM			370,00 EUR

2. Služby súvisiace s nájmom poskytované prenajímateľom sú dodávka teplej a studenej vody, odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, dodávka tepla, upratovanie spoločných priestorov, zimná údržba spoločných priestorov, úhrada za komunálny odpad, úhrada dane z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti, havarijná služba, revízie a servis plynovej kotolne.
3. Dňom vzniku nájmu je Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi úhradu mesačného nájomného vo výške špecifikovanej v čl.III.1.
4. Úhrada nájomného bude vykonaná formou bankového prevodu na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15.dňa príslušného mesiaca. Úhrada za mesiac 01/2023 je splatná do 10.02.2023.
5. Nájomca je povinný prihlásiť sa k odberu elektrickej energie samostatne.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky úhrady za služby súvisiace s nájmom v závislosti od vývoja cien dodávateľov energií a služieb. Takáto úprava výšky úhrady za služby bude vykonaná po vzájomnej dohode Prenajímateľa a Nájomcu formou písomného dodatku k tejto zmluve.

8. V prípade omeškania s platením nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Nájomca má nárok na pomernú zľavu za nájom, ak nebytový priestor môže užívať omedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.
10. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a patria nájomcovi.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajaté priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie k dátumu dohodnutom touto zmluvou.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca užíva nebytový priestor výlučne na svoje podnikateľské účely a neposkytuje ich iným subjektom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok V.

Vzájomné dojednania

1. Nájomca môže vykonávať stavebné práce v prenajatých priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje zaistiť u svojich zamestnancov dodržiavania všeobecne-záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany majetku a požiarnej ochrany a spolupracovať pri realizácii preventívnych opatrení na zamedzenie vzniku škôd.
3. Poistenie zodpovednosti za škodu spojené s podnikateľskou činnosťou nájomcu v danom nebytovom priestore uzatvorí nájomca na vlastné náklady.
4. Náklady spojené s obvyklou údržbou prenajatých priestorov, najmä ak poruchy a poškodenia vznikli činnosťou Nájomcu (maľovanie vrátane opráv omietok, oprava náterov okien a dverí, zasklenie okien, opravy zámkov, kľučiek, vypínačov, výmena svietidiel) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Ak je v havarijných situáciách nájomca nútený vykonať na svoje náklady opravy, ktoré je povinný zabezpečovať prenajímateľ, môže si nájomca nárokovať refundáciu vynaložených nákladov. Svoj nárok nájomca predloží prenajímateľovi písomnou formou do 15 kalendárnych dní odo dňa vykonania opravy.
6. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatých priestorov v rozsahu nutnom na vykonanie opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvody elektriny, vody, kanalizácie a podobne).

7. Nájomca nesmie uskutočňovať žiadne zásahy do elektrickej rozvodnej skrine ani žiadne iné zásahy do rozvodov el.energie v predmete nájmu. Pravidelné revízie elektroinštalácie podľa platnej legislatívy v predmete nájmu je povinný zabezpečiť Nájomca vo vlastnej réžii.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie požiarno-bezpečnostných predpisov v predmete nájmu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zodpovedá a zabezpečí udržiavanie poriadku v predmete nájmu počas celého roka.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ môže písomne okamžite vypovedať zmluvu podľa obchodného zákonníka ak:
 - a. Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou
 - b. Nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo služieb spojených s nájmom
 - c. Na majetok Nájomcu bolo začaté konkurzné konanie v zmysle zákona o konkurze a reštrukturalizácii, príp. návrh na začatie konkurzného konania bol z dôvodu nedostatku majetku Nájomcu zamietnutý alebo sa spoločnosť Nájomcu ruší s likvidáciou.
2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a. Stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b. Nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - c. Na majetok Prenajímateľa bolo začaté konkurzné konanie v zmysle zákona o konkurze a reštrukturalizácii, príp. návrh na začatie konkurzného konania bol z dôvodu nedostatku majetku Prenajímateľa zamietnutý alebo sa spoločnosť Prenajímateľa ruší s likvidáciou.
3. Výpovedná lehota je dva mesiace pre obidve zmluvné strany a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
4. Táto zmluva o nájme môže byť ukončená aj vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Ostatné vzťahy bližšie neupravené v tejto zmluve sa riadia podľa zákona 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne-záväzných predpisov.
2. Obsah tejto zmluvy je možné meniť len písomnými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním v plnom rozsahu, čo potvrdzujú svojim podpisom.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdržala jeden po jednom rovnopise.

V Brezne dňa

V Brezne dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr.Radim Pačmár, PhD., zborový farár

Ing.Milan Dolňan, zborový dozorca