

ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 46/2022

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

uzatvorená medzi:

NOVOVITAL, príspevková organizácia

so sídlom Hlavné námestie 7, 940 35 Nové Zámky, Slovenská republika

IČO: 34 014 721

IČ DPH: SK2020143191

bankové spojenie: VÚB, a.s.

číslo účtu: IBAN : SK85 0200 0000 0012 3266 9955

spol. zapísaná v OR OS Nitra, odd.: Po, vl.č.:10058/N

za organizáciu koná : Ing. Ľudovít Lebó, riaditeľ organizácie

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

RK Hyporeality s.r.o.

so sídlom: Šulekova 8290/66, 940 02 Nové Zámky

IČO : 53 372 590

DIČ:2121359185

IČ DPH: nie je platcom Tel.č.: 0915 167 011, 0911 124 713

Mail: rkhyporeality@gmail.com

Zapísaný v OR OS Nitra , oddiel Sro. : vložka č. 52809/N

(ďalej ako „nájomca“), pričom nájomca a prenajímateľ sa ďalej spoločne označujú ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana

Článok I.

Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Dom kultúry, v katastrálnom území Nové Zámky, zapísané na LV č. 5443 , stavba – kultúrny dom so súpisným číslom 3120, nachádzajúca sa na ulici Hl. námestie 7, 940 35 Nové Zámky ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa.
- 2) Predmetom tejto zmluvy je nájom priestorov nachádzajúcich sa v objekte kultúrny dom. Predmet nájmu tvoria nasledovné priestory : miestnosť č.210 /kancelária/ o výmere 12,60 m2 (ďalej len ako „predmet nájmu“).
- 3) Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:
 - vodné a stočné,
 - dodávka elektriny,
 - dodávka tepla a teplej vody,
 - správa a údržba vrátane upratovania a opravy spoločných priestorov a zariadení,

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania realitnej kancelárie, v súlade s jeho predmetom podnikania (sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností).
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.

- Okrem nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu

Článok III.

Doba nájmu

- Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu na dobu určitú 2 roky, od 1.12.2022, do 3.12.2024 vrátane.

Článok IV.

Výška a spôsob úhrady nájomného

- Účastníci tejto nájomnej zmluvy stanovili výšku nájomného dohodou nasledovne :
 - za miestnosť č. 210 o výmere 12,60 m²
ročne : 66 € bez DPH/ m²,
ročne nájomné spolu tak predstavuje sumu 831,60€ + 20% DPH 166,32 € = 997,92 €
mesačné nájomné :83, 16 € s DPH

Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájmom. Úhradu za služby spojené s nájmom (vodné a stočné; vykurovanie predmetu nájmu, odvoz a likvidácia odpadu), ktorých výška bola stanovená na základe interného predpisu prenajímateľa č. 2019/3 a jeho dodatku č. 1, bude nájomca platiť mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa č.ú.: SK85 0200 0000 0012 3266 9955 nasledovne:

- za vodné a stočné mesačne v sume3,65 EUR bez DPH
- služby za spoločné priestory údržba, upratovanie a opravy11,09 EUR bez DPH
- za el. energiu a teplo v prenajatých priestoroch 36,29 EUR bez DPH
- Za služby a-c mesačne spolu 51,03 EUR +20% DPH (10,21 €)= 61,24 EUR

Nájomné so službami poskytovanými s nájmom predstavuje **mesačne spolu sumu vo výške 144,40 EUR s DPH.**

- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet IBAN SK 850200 0000 00 12 3266 9955 prenajímateľa.
- Nájomné je splatné mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Pri úhrade faktúry ako variabilný symbol slúži číslo faktúry.
- V prípade omeškania nájomcu s nájomným alebo úhradami za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý aj začatý deň omeškania.
- Nájomca je povinný zložiť v prospech bankového účtu prenajímateľa ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy **mesačnú kauciu vo výške 116,12 EUR**. Kauciu je prenajímateľ oprávnený použiť na vyrovnanie pohľadávok voči nájomcovi po lehote splatnosti, ktoré vzniknú z tejto zmluvy a/alebo ako dôsledok jej porušenia. Ak bude kaucia počas trvania zmluvného vzťahu čo i len čiastočne použitá, je nájomca povinný bezodkladne po oznámení prenajímateľa túto kauciu doplniť na jej pôvodnú výšku. Vyrovnanie všetkých pohľadávok sa vykoná do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade, ak nájomca nesplní riadne a včas všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ktoré sú dôsledkom porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, alebo ich splní len čiastočne, je prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) uspokojiť jednostranným úkonom svoju pohľadávku zo zloženej kaucie, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku (vrátane príslušenstva). Použitie kaucie alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

- 6) V prípade neuhradenia nájomného a/alebo platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, ak takéto omeškanie trvá dlhšie ako 15 kalendárnych dní, má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom.

V.

Záväzky prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje dňom účinnosti tejto zmluvy, prenechať predmetné nebytové priestory nájomcovi do užívania na dohodnutý účel.
- 2) Prenajímateľ je povinný, ak mu v tom nebránia vážne dôvody, zabezpečiť v predmetných nebytových priestoroch odstránenie nedostatkov a väd, ktoré súvisia s prevádzkovaním celého objektu
- 3) Na odstránenie týchto nedostatkov je povinný prenajímateľ nájomcu upozorniť vopred písomne s výnimkou havarijných situácií, na ktoré je povinný upozorniť bezodkladne. Náklady na odstránenie takýchto nedostatkov a závad znáša prenajímateľ.
- 4) Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpísaním tejto zmluvy sa oboznámili s predmetom nájmu, jeho stavom a prehlasujú, že tento je spôsobilý na dohodnutý účel užívania. Pri podpísaní zmluvy boli prenajímateľom nájomcovi odovzdané kľúče od predmetu nájmu.

VI.

Záväzky nájomcu

- 1) Nájomca sa zaväzuje dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy prevziať predmetné nebytové priestory do užívania za dohodnutým účelom a takto ich užívať po celú dobu nájmu. Zabezpečovať v nebytových priestoroch vykonávanie bežných opráv a údržby na vlastné náklady (maľovanie, nátery, výmena a opravy zámkov a dverí, vodovodných batérií, svietidiel, zásuviek, atď.) Nezasahovať do stavebno-technických prvkov objektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zabezpečiť v užívaných priestoroch príslušné opatrenia na úseku BOZP a PO a dodržiavanie hygienických predpisov sústavného poriadku a čistoty. Neposkytnúť predmetné nebytové priestory do ďalšieho nájmu tretiemu subjektu.
- 2) V prípade vzniku škody na nebytových priestoroch spôsobenej nájomcom, resp. jeho návštevníkmi alebo jeho klientmi, znáša náklady na odstránenie škody nájomca.
- 3) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ v zmysle časti V. tejto zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly
- 5) Nájomca je povinný platiť nájomné a iné dohodnuté úhrady spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve.
- 6) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi najneskôr pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do predmetu nájmu, najmä v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živeľnej pohrome
- 7) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
- 8) Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje sám a na vlastné náklady.
- 9) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly, dodržiavania záväzkov. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok platný pre objekt a dodržiavať otváracie hodiny, ktoré musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom. Doba prevádzky kultúrneho domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza je od 6:00 hod. do 22:00 hod. denne.

VII.

Skončenie nájmu

- 1) Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Prenajímateľom môže vypovedať túto zmluvu s použitím dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede ak :
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje prevádzkový poriadok
- 2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom za použitia jednomesačnej výpovednej lehoty v prípade ak nájomca neuhradí nájomné a poplatok za služby s ním poskytované za dobu dlhšiu ako 1 mesiac. V takomto prípade výpovedná lehota začína plynúť nasledujúcim dňom po doručení výpovede.
- 3) Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať s použitím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede, ak:
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal.
 - Výpoveď prenajímateľa i nájomcu musia byť v písomnej forme.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca závažným spôsobom poruší svoj záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy a ani v primeranej lehote poskytnutej za účelom zjednania nápravy takúto nápravu nevykoná.
- 5) Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá predmet nájmu v stave v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a technické zhodnotenie realizované na základ predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný vypratať prenajaté priestory najneskôr v posledný deň nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50 € za každý deň omeškania.
- 6) Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy na ďalšie obdobie, v prípade ak v lehote dvoch mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu o to písomne požiada prenajímateľa a ak ponúkne prenajímateľovi rovnaké alebo lepšie podmienky na uzavretie novej nájomnej zmluvy ako ďalší záujemcovia a ak bude mať všetky vystavené faktúry v lehote splatnosti voči prenajímateľovi riadne uhradené.
- 7) Ku dňu skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu technické zhodnotenie prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa, bez nároku nájomcu na náhradu vynaložených nákladov.
- 8) Pri skončení nájmu podľa ods. 2 / ods. 3 tohto článku zmluvy si prenajímateľ započíta kauciu zloženú nájomcom pri uzavretí tejto zmluvy v zmysle čl. IV ods. 6 tejto zmluvy ako úhradu za nájom posledného mesiaca užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou. V prípade ak výška kaucie nebude dostatočná na pokrytie sumy mesačného nájmu tak rozdiel z celkovej sumy mesačného nájmu bude nájomcovi vyfakturovaný, s tým, že splatnosť tejto faktúry bude najneskôr do dňa ukončenia trvania nájmu.
- 9) V prípade využitia prednostného práva na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy na ďalšie obdobie, kaucia zložená nájomcom nebude započítaná za nájom ale bude ponechaná prenajímateľovi v rovnakej výške na ďalšie obdobie.

VIII.

Záverečné ustanovenie

- 1) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 2) V prípadoch, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, bude sa postupovať podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

- 3) Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti budú doručované poštou alebo do vlastných rúk na adresu zmluvnej strany uvedenej v zmluve / osobným doručeným . V prípade ak zmluvná strana odmietne prevziať doručovanú zásielku alebo ju neprevezme v odbernej lehote považuje sa takáto zásielka za doručeníu tretím dňom odo dňa odoslania.
- 5) Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na centrálnom registri zmlúv .
- 7) Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch exemplároch s platnosťou originálu , každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 8) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Nových Zámkoch dňa, 30.11.2022

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca