

Zmluva č. 01/2023
o nájme nebytových priestorov,
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: **NOVOVITAL, príspevková organizácia mesta Nové Zámky**
Hlavné námestie 7, 940 35 Nové Zámky
Zastúpený: Ing. Ľudovít Lebó, riaditeľ organizácie
IČO: 34014721
DIČ: SK 2020143191
č.úctu. : SK 850200 0000 00 12 3266 9955

a

Nájomca: **Iveta Vargová- Lujza salon**
Komárňanská 4790/49, 940 02 Nové Zámky

IČO: 35468181, DIČ: 1027833521
tel : 0911887950, email: ivi.vargova72@gmail.com
Zapísaná Okresný úrad NZ,č.živ.reg. 401-10959

t a k t o:

I.

Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory v rozsahu 3 miestností o výmere 30,98 m², nachádzajúce sa na prízemí v objekte Relax komplex, na ulici, Turecká č.3 Nové Zámky, katastrálne územie Nové Zámky, ktoré sú zapísané na LV č. 1, .Tento objekt je v správe prenajímateľa ako vlastníctvo mesta Nové Zámky na základe Zriaďovacej listiny primátora Mesta Nové Zámky č.:Pr-1144/92 zo dňa 30.12.1992.
- 2) Nájomca môže s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa využiť priestor na reklamu nad prenajatým priestorom z čelnej strany na vonkajšej fasáde a pod oknami na vývesnú tabulu, všetko na vlastné náklady.
- 3) Označené nebytové priestory prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu za ďalej v zmluve uvedených podmienok.

II.

Účel nájmu

- 1) Nebytové priestory sa prenechávajú do užívania nájomcovi za účelom poskytovania kaderníckych služieb.
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 3) Okrem nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu

III.

Doba nájmu

- 1) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to od 30.03.2023. do 31.03.2025
- 2) Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.
- 3) O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

IV.

Výška a spôsob úhrady nájomného

- 1) Účastníci tejto nájomnej zmluvy stanovili výšku nájomného dohodou v zmysle uznesenia Mesta Nové Zámky č. 421/221209 zo dňa 1.1.2010 nasledovne:

Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v zmysle uznesenia Mesta Nové Zámky nasledovne:

Výška nájomného:

- Za prevádzkové priestory o ploche 24,38 m².....50,- € /m² ročne bez DPH

- za soc. priestory o ploche 6,6 m².....52,80/ ročne bez DPH
- Ročné nájomné spolu predstavuje sumu.....1271,80€ bez DPH

Mesačné nájomné : 105,99 € bez DPH + 20%DPH = 127,18 € s DPH

Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájomom. Úhradu za služby spojené s nájomom (vykurovanie predmetu nájmu, upratovanie a údržba spoločných priestorov) , ktorých výška bola stanovená na základe interného predpisu prenajímateľa č. 2022/2.

- a) Paušálny poplatok za služby spojené s nájomom.....10€ bez DPH
- b) za teplo v prenajatých priestoroch 42,13 € bez DPH
- c) Za služby a-b mesačne spolu52,13 EUR +20% DPH (10,42 €)= **62,55EUR**

Nájomné so službami poskytovanými s nájomom predstavuje mesačne spolu sumu vo výške **189,73 EUR s DPH**.

- 2) Na úhrade za prevádzkové náklady sa účastníci dohodli tak, že tieto hodnoty bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať do plusu mesačne podľa nameraných stavov. Meranie zabezpečí vždy k poslednému dňu v kalendárnom mesiaci za účasti zástupcu nájomcu prenajímateľ. Výška úhrady za uvedené spotreby bude fakturovaná podľa platných cien. Prenajímateľ v prípade zmeny ceny pristúpi k zmene výšky fakturovanej ceny, rovnako tak v cene premietne inflačné vplyvy.
- 3) Nájomca je pri podpise tejto zmluvy povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške sumy dvojmesačného nájmu vrátane služieb t. j. **379,46,- €**. Táto finančná zábezpeka bude nájomníkovi vrátená pri ukončení nájomného vzťahu. V prípade, že nájomca bude mať nedoplatok voči prenajímateľovi pri ukončení zmluvného vzťahu, bude táto čiastka zadržaná v prospech prenajímateľa až do vyrovnania dlžnej čiastky.
- 4) Nájomca uhradí nájomné a poplatok za služby na základe faktúry. Prenajímateľ v prípade omeškania s úhradami jednotlivých faktúr bude nájomcovi fakturovať poplatok za omeškanie vo výške 2,5 promile denne za včas neuhradenej sumy. Odmietnutie podpísania novej zmluvy, resp. dodatku zo strany nájomníka sa bude považovať za dôvod pre okamžitú výpoveď nájomnej zmluvy.

V.

Závazky prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje dňom účinnosti tejto zmluvy, t.j. dňom 30.03.2023 prenechať predmetné nebytové priestory nájomcovi do užívania za dohodnutým účelom v prevádzky schopnom stave.
- 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 Relax komplex.
- 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.

VI.

Závazky 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 živelnnej 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 Relax komplex .

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. 7 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) 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.
- 5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch účastníkov tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 6) Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch exemplároch s platnosťou originálu, každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 7) 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, dňa2023

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ