

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **TUGA group s.r.o.**
Sídlo: Čučmianska Dlhá 26, 048 01 Rožňava
zapísaná v OR SR Košice I, odd: Sro, vl.č.22042/V
IČO: 44 215 037
IČ DPH: SK2022634383
Bankové spojenie: VÚB a.s.
IBAN:
Štatutárny orgán/konatelia: **JUDr. Peter Gallo, Mgr. Adriana Sappanošová**
/Písomnosti a listiny zakladajúce práva a povinnosti spoločnosti
podpisujú dvaja konatelia spoločne/
mail: judr.gallo@gmail.com

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Mesto Brezno**
Sídlo: Nám. gen. M. R. Štefánika 1/1, 977 01 Brezno
IČO : 00 313 319
DIČ: 2020 398 391
Zastúpený: **JUDr. Tomáš Abel, PhD.** – primátor mesta
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo „**Strany**“.

I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je majiteľom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 12125, vedenej Okresným úradom Brezno katastrálny odbor, pre okres: Brezno, obec: Brezno, katastrálne územie: Brezno, a to : stavby – polyfunkčný dom so súpisným číslom 50, nachádzajúcej sa na ulici Československej Armády .č. 2 v Brezne, postavenej na pozemku CKN s parc. č. 2984/1
- 1.2 Predmetom nájmu je nebytový priestor a to :
- **nebytové priestory s celkovou výmerou 264 m²**, ktoré sa nachádza na 2NP (druhom poschodí) stavby špecifikovanej v ods.1.1 tohto článku zmluvy. /vymedzenie pôdorysu priestorov tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy . K predmetu nájmu má Nájomca pridelené k užívaniu sociálne zariadenie nachádzajúce sa na druhom nadzemnom podlaží / prvom poschodí/ stavby špecifikovanej v ods.1.1 tohto článku zmluvy. (ďalej len „Predmet nájmu“)

- 1.3 Predmetom Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu a súčasne so záväzkom Nájomcu Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a dohodnutým spôsobom a platiť za takéto užívanie Prenajímateľovi nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať ako administratívne priestory. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je stavebne určený ako aj zariadený a vybavený na využívanie pre účel uvedený v prvej vete tohto bodu nájomnej zmluvy.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Nájomca je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov potrebné pre výkon nájomného práva. Prenajímateľ nájomcovi za týmto účelom poskytne potrebnú súčinnosť.

III. Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa stanovuje dohodou zmluvných strán v súlade s platnými Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Brezna vo výške 72,27 €/m²/rok. Ročný nájom predstavuje sumu 19.079,28 € (72,27 € x 264 m²). Mesačne t.j. 1.589,94 Eur bez DPH (konečná cena).
- 3.2 V cene nájomného nie sú zahrnuté náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to náklady za spotrebu elektrickej energie a dodávka vody .
- 3.3 Nájomné je splatné vždy mesačne, a to k 15. dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Nájomca je povinný uhradiť nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Spolu s nájomným je splatná aj úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (bod 3.1 písm. b) tohto článku Zmluvy).
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškaní so zaplatením akejkolvek platby podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.
- 3.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a výšku paušálnej úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, a to každý kalendárny polrok úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Za základ pre výpočet zvýšenej paušálnej úhrady za služby pre nasledujúci kalendárny polrok sa vždy berie výška paušálnej úhrady za služby v predchádzajúcom kalendárnom polroku. Pod kalendárnym polrokom sa rozumie obdobie od 1.1. do 31.6. (I. kalendárny polrok) a od 1.7. do 31. 12. príslušného roka (II. kalendárny polrok). Prvé zvýšenie úhrady za služby môže Prenajímateľ uplatniť v I. kalendárnom polroku 2023
- 3.6 Prenajímateľ je povinný zmenu výšky oznámiť Nájomcovi písomne.

IV.

Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od dňa 1.2.2023. do dňa 31.1.2026.**

V.

Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania v tomto stave ho po celý čas nájmu udržiavať a zabezpečiť zdržanie sa akýchkoľvek zásahov, ktorými by boli rušené užívacie práva nájomcu.
- 5.2 Nájomca sa pred podpisom Zmluvy oboznámil s Predmetom nájmu.
- 5.3 Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb, ako aj účty za pripojenia na sieť internet priamo poskytovateľom telekomunikačných a internetových služieb.
- 5.4 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť potrebnú pre uzatvorenie zmlúv s dodávateľmi.
- 5.5 Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu svojím obchodným menom a reklamnými označeniami po predchádzajúcom odsúhlasení Prenajímateľom.

VI.

Užívanie predmetu nájmu

- 6.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme.
- 6.2 Nájomca nemá právo postúpiť svoje práva/povinnosti z tejto Zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.3 Nájomca je oprávnený si na vlastné náklady upraviť priestory podľa nákresu priečok priestorov, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy. Nájomca je počas ďalšej doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať ďalšie stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „Úpravy“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. K udeleniu súhlasu musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov.

Akékoľvek Úpravy v Predmete nájmu resp. jeho časti budú Nájomcom odstránené na jeho náklady pred ukončením platnosti tejto Zmluvy, pokiaľ Prenajímateľ nedovolí, aby určité Úpravy vykonané Nájomcom zostali v Predmete nájmu naďalej. Prenajímateľ sa zaväzuje vydať prípadný súhlas bez zbytočných prietáhov. Nájomca je oprávnený pre daňové účely odpisovať hodnotu technického zhodnotenia vyplývajúceho z ním vykonaných úprav (schválených Prenajímateľom) po dobu platnosti zmluvy, k čomu mu Prenajímateľ udeľuje svoj súhlas.

- 7.4 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 7.5 Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, sa zaväzujú dodržiavať pokoj, poriadok a bezpečnosť v Predmete nájmu, nerušiť užívacie právo ostatným nájomcom a tiež udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v priestoroch príslušných k Predmetu nájmu.
- 7.6 Opravy a náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu hradí Nájomca. Bežnou údržbou Predmetu nájmu sa rozumie oprava alebo údržba ktorej náklady jednotlivo neprevýšia sumu 190,- EUR mesačne, alebo v súhrne 2.300,- EUR počas celého kalendárneho roka.
- 7.7 Opravy, servis, údržbu a úpravy Predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby a stavby v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, vrátane predpísaných revízií zariadení ktoré sú súčasťou budovy (bleskozvody, hydranty) zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby Predmetu nájmu, resp. budovy, kde v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:
- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
 - b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy, tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
- 7.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 7.9 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky (ak sú povinné), vybavenie s osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami,

oboznámene s ohrozeniami – rizikami atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad, resp. oprávnenie. Predpísané revízie na zariadenia, ktoré nie sú súčasťou budovy (hasiace prístroje v Nebytových priestoroch, elektrospotrebiče, stroje a zariadenia nájomcu) zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.

VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Prenajímateľ a Nájomca môžu túto Zmluvu písomne vypovedať pred skončením doby nájmu podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy, a to z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Nájom možno pred uplynutím dojednanej doby nájmu skončiť vzájomnou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán, alebo jednostranne vypovedať.
- 7.2 Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 7.3 Nájom tiež zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - c) zánikom Predmetu nájmu;
 - d) zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou bez právneho nástupcu.
- V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom sa strany ku dňu zániku príslušnej Zmluvnej strany dohodli, že nájom nezaniká, a právny nástupca v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.
- 7.4 Zmluvné strany môžu od tejto Zmluvy odstúpiť s jednomesačnou výpovednou lehotou v prípade hrubého porušenia povinností druhej Zmluvnej strany. Za hrubé porušenie povinností sa považuje na strane Prenajímateľa ak Predmet nájmu nie je počas doby minimálne 30 dní nepretržite užívateľný dojednaným spôsobom, alebo minimálne 30 dní nie je zo strany Prenajímateľa zabezpečené poskytovanie služieb spojených s nájomom a na strane Nájomcu omeškanie s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať dní alebo porušenie ktorejkoľvek z povinností Nájomcu uvedenej v Článku VI. tejto Zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy je možné až v prípade, ak ani po písomnom upozornení Prenajímateľom o porušení povinností Nájomcu v lehote 20 dní od doručenia nedôjde k náprave.
- 7.5 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy najneskôr v lehote do 10 dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, nevzťahuje sa na úpravy vykonané Nájomcom, ktoré Prenajímateľ odsúhlasil
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
- 7.6 Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu a obe Zmluvné strany podpísali písomný protokol, v opačnom sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat Eur) za každý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu. Predmet nájmu sa považuje za

riadne odovzdaný aj vtedy, ak prenajímateľ odmietne prevziať kľúče a Predmet nájmu od Nájomcu. Ak Prenajímateľ neposkytne súčinnosť pri preberaní Predmetu nájmu, alebo ho prevziať odmietne, nemá to vplyv na zánik nájmu a Nájomca nezodpovedá za škody, ktoré tým Prenajímateľovi vznikli.

VIII.

Poistenie a zodpovednosť za škodu

- 8.1 Poistenie nehnuteľnosti (budovy), v ktorej sa Nebytový priestor nachádza, zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
- 8.2 Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu. Na majetok Nájomcu umiestnený v Predmete nájmu sa nevzťahuje poisťná zmluva, ktorou je poistený majetok Prenajímateľa.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.
- 8.4 V prípade vzniku poisťnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.

IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto Zmluva v plnom rozsahu nahrádza všetky predchádzajúce ústne a písomné dohody a zmluvy uzavreté medzi Prenajímateľom a Nájomcom. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky.
- 9.2 V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, spory alebo sporné nároky sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne cestou vzájomnej dohody. Ak zmierlivé riešenie sporu nebude možné, bude v spore rozhodovať vecne a miestne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 9.3 Všetky zmeny, dodatky a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia písomne na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 9.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 9.5 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
- 9.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.

- 9.7 Predmet nájmu Prenajímateľ Nájomcovi odovzdal dňa 31.01.2023
- 9.8 Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží tri rovnopisy, prenajímateľ dva rovnopisy.
- 9.9 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Brezne, dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca