

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 75/6/2023

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami :

Prenajímateľ: **Službyt Nitra, s.r.o.**
so sídlom : ul. Janka Kráľa 122
 949 01 N i t r a
v zastúpení : Ing. Pavol Bielik
 konateľ a riaditeľ spoločnosti
IČO: 31 447 929
DIČ: 2020406388
IČ DPH: SK 2020406388
Zapísaný v obchodnom registri OS v Nitre, oddiel Sro, vložka č. 638/N

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **JM SK s.r.o.**
so sídlom:
v zastúpení : Juraj Šimek - konateľ
IČO: 47190442
DIČ: 2023792859
IČ DPH: SK2023792859
Bankové spojenie :
 č. účtu :
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri OS Trenčín,
oddiel Sro, vložka č.28284/R

(ďalej len nájomca)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na ulici Hviezdoslavova č. 1, v katastrálnom území Nitra, súpisné číslo 650, na parcele č. 7220/9, ktoré prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu v nasledovnom rozsahu :

miestnosť na prízemí, 128 /projekt/ vo výmere13,92 m².....

Prenajímateľ vykonáva správu nehnuteľností uvedených v bode 1 pre vlastníka mesto- Nitra na základe komisionárskej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľností – mestom Nitra, ktorou je poverený s účinnosťou od 1.1.2020 na výkon ekonomicko-právnych a technických činností súvisiacich s nakladaním s nehnuteľným majetkom vo vlastníctve mesta.

Čl. II.
Účel nájmu

Predmet nájmu uvedený v čl. I. zmluvy bude nájomcom využívaný za účelom prevádzkovania kancelárie ako pobočky firmy.

Čl. III.
Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.03.2023.

Zmluvu je možné vypovedať ktoroukoľvek zmluvnou stranou bez udania dôvodu.

Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení. Zmluvu je možné ukončiť tiež dohodou zmluvných strán.

Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť:

1. prípade neuhradenia dvoch platieb nájomného a úhrad podľa čl. IV.
2. ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

Čl. IV.
Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. *Nájomné bolo stanovené ako najvyššia cenová ponuka na základe výzvy na predloženie cenových ponúk CP- 3552 vo výške 47, - €/m²/rok.*

Výška nájomného : 47,- eur/m²/rok

Ročná úhrada za nájom: 654,24 €

Mesačná úhrada za nájom: 54,52 €

Mesačná úhrada za služby (zálohovo):

a) za vykurovanie a dodávku TUV	31,50 €
b) vodné a stočné	9,42 €
c) zrážková voda	0,40 €
d) elektrická energia	10,00 €
e) smetné	5,92 €
f) upratovanie spol. priestorov	21,10 €
g) náklady domovníka	<u>20,00 €</u>
spolu:	98,34 €

Mesačný predpis úhrad bez DPH: **152,86 €**

K uvedeným cenám nájomca účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov mesačne, v dobe splatnosti vystavenej faktúry za príslušný mesiac na účet

vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., pobočka Nitra, č. účtu: 5064092736/0900, SK40 0900 0000 0050 6409 2736

Pri platbe uvedie nájomca variabilný symbol (VS)

3. V prípade omeškania nájomcu s platbou je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1 % za každý deň omeškania.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohových platieb za služby:

- ak nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov
- ak zistí, že výška preddavkov nezodpovedá priemernej skutočnej spotrebe médií
- z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov.

5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne : výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná inflácia meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 1.1. kalendárneho roka v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude nájomca povinný zaplatiť podľa písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

6. Prenajímateľ vykoná k 31.12. príslušného kalendárneho roka vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov, ktoré doručí nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania nákladov za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov je potrebné uhradiť do 30 dní po doručení vyúčtovania. Pri omeškani s úhradou nedoplatku sú zmluvné strany povinné zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,1% za každý deň omeškania.

Čl. V.

Podmienky nájmu

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 5 zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v užívateľskom stave. O odovzdaní predmetu nájmu v prospech nájomcu zmluvné strany spíšu písomný protokol.
3. Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa poskytnúť prenajatý priestor do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a opravy nebytových priestorov len so súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy v prenajatých priestoroch, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch.
8. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3,4,5 tohto článku zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne. Povinnosť nájomcu nahradiť škodu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
9. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas trvania zmluvného vzťahu a ktoré by podstatne zmenili alebo upravili obsah tejto zmluvy.
10. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne

predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. V čakárenských a spoločných priestoroch tieto povinnosti bude zabezpečuje prenajímateľ.

11. Nájomca sa zaväzuje v prípade havárie alebo nutného servisu umožniť prenajímateľovi vstup do užívaných priestorov. Potrebu sprístupnenia priestorov za účelom servisu oznámi prenajímateľ nájomcovi jeden deň vopred. Za účelom umožnenia prístupu k užívaným priestorom v prípade havárie alebo mimoriadnej udalosti sa zaväzuje nájomca odovzdať jednu sadu kľúčov v zapečatenej obálke prenajímateľovi.
12. Poistenie objektu zabezpečuje prenajímateľ. Poistenie vnútorného vybavenia si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
13. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory v pracovných dňoch v čase od 6.00 hod. do 19.00 hod, v prípade potreby aj v dňoch pracovného voľna od 8:00 hod. – 18:00 hod. po dohode s prenajímateľom alebo inou poverenou osobou.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. V prípade prevádzkovej havárie na inžinierskych sieťach a v prípade prerušenia dodávky vody, elektrickej energie a kúrenia bude prenajímateľ vykonávať všetky potrebné úkony k zabezpečeniu náhradnej dodávky do 24 hod. od havárie.
15. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov na spracovávanie osobných údajov potrebných k výkonu činností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

ČI. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán.
2. Zmeny alebo doplnky k tejto zmluve sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k tejto zmluve.
3. Všetky listiny doručované medzi zmluvnými stranami na základe tejto zmluvy sa považujú za doručené: ak sú doručované osobne, momentom osobného odovzdania alebo prevzatia príjemcom alebo odmietnutím prevzatia príjemcom: ak sú doručované doporučenou poštovou zásielkou, v deň doručenia, resp. v deň odmietnutia prevzatia príjemcom alebo v deň uloženia zásielky na pošte ak sa zásielka vráti odosielateľovi z dôvodu nemožnosti jej doručenia z akýchkoľvek dôvodov (napr. „adresát neznámy“ alebo „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“ ak sú doručované e-mailom, nasledujúci pracovný deň po dni ich doručenia. Doručovanie listín podľa tejto zmluvy sa uskutočňuje na aktuálne adresy sídiel zmluvných strán, pokiaľ si zmluvné strany neoznámia inú adresu na doručovanie.
4. Ostatné náležitosti v zmluve neupravené sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Zmluva o nájme je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia pre nájomcu a dve vyhotovenia pre prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa je slobodná, vážna a bez omylu, táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvné strany si ju prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
7. Túto zmluvu v zmysle §5 zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií v znení neskorších predpisov) prenajímateľ zverejní v Centrálnom registri zmlúv.

V Nitre dňa 28-02-2023



prenajímateľ



nájomca

SLUŽBYT NITRA, s.r.o.
Janka Kráľa 122, 949 01 NITRA
141