

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. GEN_128/2023

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi

číslo: OMP-742/2681/2023

prenajímateľom: **MESTO ZLATÉ MORAVCE**
Ul. 1. mája č. 2, 953 01 Zlaté Moravce
zastúpené: **PaedDr. Dušanom Husárom** - primátorom mesta
IČO: 00 308 676
DIČ: 2021058787
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: 5058109482/0900, IBAN: SK2409000000005058109482

(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

nájomcom: **Jana Kováčová – Sof ja Dekorácie a vence**
miesto podnikania: Tekovská 2034/9, 953 01 Zlaté Moravce
IČO: 53 074 271
Zapísaná v ŽR OÚ Nitra, číslo živ. reg.: 430-58040

(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zlaté Moravce SM_013/2022, účinné od 01.01.2023 sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. GEN_138/2023 podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zmluva“) za nasledovných podmienok:

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ vyhlásil dňa 03.01.2023 priamy prenájom označený ako „Nájom /nebytové priestory/ - 5/2023 Neotvárat!“, podľa ustanovenia § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v nadväznosti na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zlaté Moravce SM_013/2022, účinných od 01.01.2023 za účelom predloženia najvýhodnejšej ponuky na uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme nebytového priestoru uvedeného v čl. I. tejto zmluvy. Prenajímateľ pri vyhodnotení priameho prenájmu „Nájom /nebytové priestory/ - 5/2023 Neotvárat!“ skonštatoval, že vyššie uvedený nájomca splnil všetky podmienky zadania priameho prenájmu a z uvedeného dôvodu uzatvára s nájomcom túto zmluvu.

Čl. I Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby so súpisným číslom 444 (Dom služieb), nachádzajúcej sa na Ul. Sládkovičova 1 v Zlatých Moravciach, postavenej na pozemku - parcele KN registra „C“, č. parcely 1885 (druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría), zapísanej na LV č. 3453 pre katastrálne územie Zlaté Moravce.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou **nebytový priestor o celkovej výmere 89,10 m²**, nachádzajúci sa na prízemí nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1. tohto článku.
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma **za účelom – maloobchod /predajňa kvetov/**.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v bode 3. tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a následne vyhotovením písomného dodatku k tejto zmluve.
5. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v odseku 1. tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.

Čl. II Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to **od 01.03.2023 do 28.02.2026**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením §9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - d) odstúpením prenajímateľa, ak nájomca vykonal v nebytovom priestore zásahy, opravy alebo úpravy v rozpore s touto zmluvou.
 - e) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede zo strany prenajímateľa, v prípade, ak prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby, pričom zámer vypovedať zmluvu z tohto dôvodu podlieha schváleniu mestského zastupiteľstva
3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) a písm. e) tohto článku je **jeden mesiac** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu.

5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu alebo jeho príslušenstvo tak, alebo trpí užívanie predmetu nájmu alebo jeho príslušenstva takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Lehota na vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu je v tomto prípade 7 pracovných dní odo dňa odstúpenia od zmluvy. Nárok na náhradu škody zo strany prenájomcu tým nie je dotknutý.

Čl. III Nájomné a jeho úhrada

1. **Ročné nájomné** za predmet nájmu je stanovené spolu vo výške **3 747,94 Eur, t.j. 312,33 Eur mesačne.**

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za užívanie predmetu nájmu **v roku 2023 /od 01.03.2023 do 31.12.2023/** vo výške **3 123,28 €**, v mesiacoch marec až november vo výške **312,33 €** a v mesiaci december vo výške **312,31 €**, na účet prenájomcu č. **5058109482/0900**, IBAN: SK2409000000005058109482, variabilný symbol: **3628300082**, a to **vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.**

Nájomca sa zaväzuje **v ďalších rokoch** platiť nájomné určené podľa ods. 3 a 4 tohto článku **pravidelne mesačne** na účet mesta Zlaté Moravce č. **5058109482/0900**, IBAN: **SK2409000000005058109482**, variabilný symbol: **3628300082**, a to **vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.**

Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenájomcu.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v prípade zmeny platnej právnej úpravy, zmeny VZN alebo internej smernice mesta Zlaté Moravce schválenej Mestským zastupiteľstvom Zlaté Moravce, ktorá upravuje minimálne ceny nájmu nehnuteľností. Zvýšenie nájomného je účinné odo dňa, kedy prenájomcovi zvýšenie nájomného písomne oznámil.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného uvedená v ods. 1 a 3 bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, najskôr však od 01.01.2024. Pri určení nájomného na ďalší rok trvania nájmu sa bude vychádzať z nájomného za predchádzajúci rok. **Výšku mesačného nájomného oznámi prenájomcovi písomne bezodkladne po potvrdení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR.**

5. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa odseku 1, 2, 3 alebo 4 tohto článku v stanovenej výške a včas, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. IV Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s predmetom nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

- dodávka tepla
- dodávka elektrickej energie
- vodné, stočné a odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie

2. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé služby podľa ods. 1, ktorú prenajímateľ platí jednotlivým dodávateľom týchto služieb, podľa výpočtu energetikom mesta /príloha č. 2/. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje spolu s platbou nájomného uhrádzať zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie:

- | | |
|---|-------------|
| - ročná záloha za dodávku tepla | 3 012, 90 € |
| - ročná záloha za dodávku elektrickej energie | 3 076,92 € |
| - ročná záloha za vodné, stočné a pomerná časť za zrážkovú vodu | 85,53€ |

Ročná záloha spolu: 6 175,35 €

Mesačná záloha: 514,61 eur.

Nájomca sa zaväzuje platiť zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie mesačne v mesiacoch január až november vo výške 514,61 €, a v mesiaci december vo výške 514,62 €, bez osobitnej fakturácie prenajímateľom, na účet prenajímateľa č. 5058109482/0900, IBAN: SK240900000005058109482, variabilný symbol: 7824300060, a to vždy do 28. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.

Služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

4. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiel medzi skutočnými nákladmi a skutočnou výškou zaplatených zálohových platieb na účet prenajímateľa do 15 dní od oznámenia výšky nedoplatku (rozdielu) zo strany prenajímateľa, na základe prepočítania spotreby energií energetikom mesta, ktoré bude tvoriť samostatnú prílohu vyúčtovacej faktúry. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých sú tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ sú inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu. O takejto zmene je prenajímateľ povinný nájomcu písomne informovať a nájomcovi vzniká povinnosť platiť upravené, resp. zmenené zálohové platby súvisiace so službami najskôr odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o úprave týchto platieb.

6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 3, 4, a 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3

nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. V Kaucia

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na zložení **kaucie** vo výške jednomesačného nájomného a to v sume 312,33 Eur a jednemesačnej platby za služby spojené s predmetom nájmu a to v sume 514,61 Eur. **Spolu vo výške 826,94 Eur.** Kaucia bude uhradená prenajíateľovi na účet vedený vo VÚB, č. účtu: 3849092251/0200 **v tvare IBAN: SK11 0200 0000 0038 4909 2251, BIC: SUBASKBX**, variabilný symbol: **8828300007, najneskôr do 28.03.2023.** Kaucia slúži ako zábezpeka pre prípadné škody na nebytovom priestore, ktoré zavini nájomca, alebo pre prípadné nedoplatky na nájomnom a ako zábezpeka pre prípadné nedoplatky na službách spojených s predmetom nájmu. V prípade, že k takýmto nedoplatkom nedôjde, je kaucia vratná v plnej výške nájomcovi pri ukončení nájmu na účet oznámený nájomcom pri ukončení nájmu, a to do 10 dní odo dňa odovzdania predmetu nájmu.

2. V prípade pokračovania nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami aj po uplynutí doby nájmu, sa kaucia nevracia a prenajíateľ si ju ponechá až do celkového ukončenia nájomného vzťahu.

Čl. VI Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.

Čl. VII Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.

3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.

4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu nepresahujúce jednorazovo sumu 50,- EUR je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. Stavebné úpravy je nájomca

oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.

5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto podmienky.

7. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

9. Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.

10. V súlade so zákonom NR SR č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, nájomca si služby bezpečnostného technika a technika požiarnej ochrany zabezpečuje samostatne, vo svojej vlastnej réžii a zaväzuje sa dodržiavať povinnosti a opatrenia ustanovené týmito zákonmi a vyhláškou a ostatnými predpismi, ktoré s nimi súvisia. Nájomca je povinný zabezpečiť si revíziu všetkých elektrických zariadení na vlastné náklady.

11. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcie a iné).

12. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach spôsobenú nájomcom alebo tretími osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, za ktorú zodpovedá nájomca, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v predmete nájmu a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi

vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa a preukázaní zodpovednosti nájomcu a výške škody prenajímateľovi. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v predmete nájmu, ktorú zaviniel on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

13. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu domového odpadu a nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti. V nájomnom nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, vrátane spoločných priestorov, ktoré si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

14. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výhradne na účely stanovené v tejto zmluve. Nesplnenie tejto dohodnutej podmienky môže byť dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa, pričom zmluva sa v takom prípade ruší okamihom doručenia písomného oznámenia o odstúpení zo strany prenajímateľa nájomcovi. Nájomca je v takom prípade povinný uvoľniť predmet nájmu do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy.

15. Nájomca je povinný zabezpečiť v danom priestore úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. v plnom rozsahu.

16. Nájomca je povinný zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a PO na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou, alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii, pričom môže požiadať o odstránenie týchto nedostatkov za odplatu. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a PO, ktoré zistí a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.

17. Nájomca je ďalej povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať aj od osôb vykonávajúcich pre nájomcu akúkoľvek činnosť ako i od tretích osôb a zmluvných partnerov združujúcich sa v predmete nájmu s vedomím nájomcu.

Čl. VIII

Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ nezodpovedá za záväzky nájomcu vzniknuté v súvislosti s prevádzkovaním podnikateľskej činnosti nájomcu v predmete nájmu.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu a poškodenie, odcudzenia majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu a to bez ohľadu na vlastníka týchto vecí. Poistenie tohto majetku je vecou nájomcu.

3. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu okrem plánovaných opráv, úprav a rekonštrukčných prác, prípadu odstránenia havarijného stavu alebo následkov inej mimoriadnej udalosti. Prenajímateľ je povinný najmenej so 14 dňovým predstihom písomne informovať nájomcu o plánovaných prácach vrátane druhu a predpokladaného časového rozsahu prác.

4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho žiadosť vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca nebytový priestor využíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.

5. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne zavazné právne normy na úseku hygienických predpisov, dodržať čistotu a poriadok. Voči kontrolným orgánom (Inšpektorát práce, Slovenská obchodná inšpekcia, orgány hygieny, orgány ochrany životného prostredia, odbor živnostenského podnikania a ochrany spotrebiteľa, atď.) vystupuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.

6. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré neupravuje táto zmluva riadia sa primerane príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky.

7. Nájomca berie na vedomie zákonné záložné právo prenajímateľa vyplývajúci z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími platnými právnymi predpismi.

2. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a nájomca dostane jeden exemplár.

3. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť, okrem oznámenia o zvýšení nájomného podľa čl. III ods. 3 a 4 tejto zmluvy.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle www.crz.gov.sk, t.j. v centrálnom registri zmlúv.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Zlatých Moravciach dňa 21. FEB. 2023

V Zlatých Moravciach dňa 28. FEB. 2023

Za prenajímateľa:

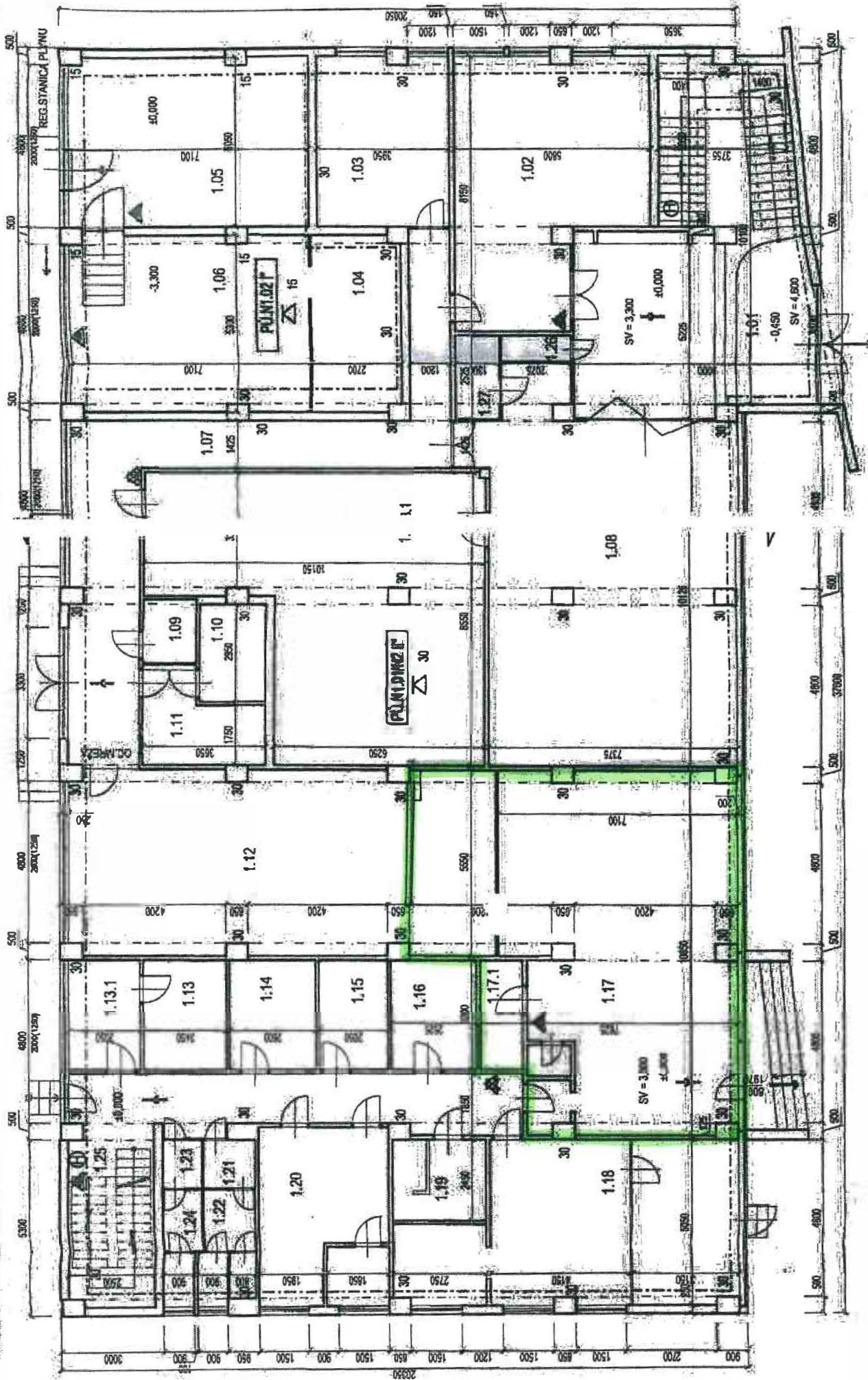
Nájomca:



PaedDr. Dušan Husár
primátor mesta

Jana Kováčová - Sof ja Dekorácie a vence

I. MÄDZENNÉ POULŽE - SKLUTKOVÝ STAV



VÝPOČET ENERGÍÍ

Nakoľko v jednotlivých prenajímaných miestnostiach objektu nie sú nainštalované samostatné overené meradlá el. energie a vody, nájomca súhlasí s uvedeným spôsobom výpočtu spotreby a nákladov jednotlivých druhov energií vykonanej prenajímateľom:

- a) výpočet spotreby a nákladov **el. energie** odborným odhadom s ohľadom na spotrebiče používané nájomcom a ich dobu používania tam, kde nie sú podružné elektromery alebo výpočtom stanoveným rozdielom stavov na podružnom elektromere,
- b) spotreba a náklady na dodané množstvo **el. energie** do spoločných priestorov (chodba, vonkajšie osvetlenie objektu a pod.) sa rozpočítavajú rovnakým podielom medzi jednotlivých nájomcov s ohľadom na dĺžku prenájmu,
- c) výpočet spotreby a **nákladov za vodu** odborným odhadom s ohľadom na množstvo zamestnancov a klientov u nájomcu tam, kde nie sú podružné vodomery (osobohodiny) alebo výpočtom stanoveným rozdielom stavov na podružnom vodomere.
- d) spotreba a náklady na dodané množstvo **teplej úžitkovej vody (TUV)** sa rozpočítavajú nasledovne:
 - základná zložka, t.j. fixná časť TUV sa rozpočítava rovnakým podielom medzi jednotlivých nájomcov s ohľadom na dĺžku prenájmu,
 - spotrebná zložka, t.j. variabilná časť TUV sa vypočíta odborným odhadom s ohľadom na množstvo zamestnancov a klientov u nájomcov, nakoľko u žiadneho nájomcu nie sú meradlá na TUV (osobohodiny),
- e) náklady na **množstvo zrážok**:
 - prenajaté priestory: náklady na množstvo zrážok sa vypočíta podielom s ohľadom na prenajímanú plochu miestností nájomcu voči ploche všetkých nebytových priestorov
 - spoločné priestory: náklady na množstvo zrážok v spoločných priestoroch sa rozpočítajú nájomcom pomerom podlahovej plochy spoločných priestorov ku podlahovej ploche celej budovy a tieto zrážky sa vyúčtujú tým konečným spotrebiteľom, ktorí spoločné priestory užívajú, podľa ich prenajatej podlahovej plochy ku celkovej ploche, ktorú nájomcovia spoločne majú prenajatú a užívajú tieto spoločné priestory.
- f) náklady na **množstvo dodaného tepla na vykurovanie**:
 - prenajaté priestory: množstvo dodaného tepla na vykurovanie s ohľadom na prenajímanú plochu miestností nájomcu voči ploche všetkých nebytových priestorov
 - spoločné priestory: náklady na dodané teplo do spoločných priestorov sa rozpočítajú nájomcom pomerom podlahovej plochy spoločných priestorov ku podlahovej ploche celej budovy a toto teplo sa vyúčtuje tým konečným spotrebiteľom, ktorí spoločné priestory užívajú, podľa ich prenajatej podlahovej plochy ku celkovej ploche, ktorú nájomcovia spoločne majú prenajatú a užívajú tieto spoločné priestory.
 - po inštalácii pomerových rozdeľovačov tepla, spotreba tepla je rozpočítaná dodávateľskou spoločnosťou Aramis údržba ,s.r.o., pričom **základná zložka tvorí 30 % (rozpočítavanie na plochu) a spotrebná zložka tvorí 70 % (rozpočítavanie podľa pomerových meračov)** z celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie v súlade s vyhláškou č. 240/2016 Z.z. v znp. Náklady na dodané teplo **do spoločných priestorov** sa rozpočítajú pomerom podlahovej plochy spoločných priestorov ku podlahovej ploche celej budovy a toto teplo sa vyúčtuje tým konečným spotrebiteľom, ktorí spoločné priestory užívajú, podľa ich prenajatej podlahovej plochy ku celkovej ploche, ktorú nájomcovia spoločne majú prenajatú a užívajú tieto spoločné priestory.