

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 447/2023-OPM-I-NZ

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	Mesto Brezno
Sídlo:	Námestie gen. M. R. Štefánika 1, 977 01 Brezno
IČO:	00 313 319
DIČ:	2020398391
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	
Zastúpenie:	JUDr. Tomáš Abel, PhD., primátor mesta

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:	Anna Bábel'ová - OZEBA
Miesto podnikania:	Burkovaná 338/25, 976 68 Heľpa
IČO:	40865622
Zastúpenie:	Anna Bábel'ová

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spoločne označovaní aj ako „účastníci zmluvy a zmluvné strany“)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy

Čl. 1

Vyhlásenie prenajímateľa, predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby – PREVAD. BUDOVA, súpisné číslo 3, nachádzajúcej sa na Nám. gen. M. R. Štefánika č. 3, postavenej na parcele reg. C – KN č. 2981/1 (ďalej len „objekt“) v kat. území Brezno, obec Brezno, vedenej Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 2351 v prospech mesta Brezno.

2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na predmete nájmu a to:

- nebytové priestory v objekte pozostávajúce z priestorov na prízemí o celkovej výmere podlahovej plochy **49,3 m²**, jedná sa o o predajňu o výmere podlahovej plochy 26 m², skladové priestory označené ako „sklad 1“ o výmere podlahovej plochy 14,4 m², skladové priestory označené ako „sklad 2“ o výmere podlahovej plochy 7,4 m² a wc o výmere podlahovej plochy 1,5 m² (ďalej len „nebytové priestory alebo predmet nájmu“).

3. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá predmet nájmu za účelom jeho využívania ako predajne textilu a k nej prislúchajúcich skladových priestorov, a na tento účel sa nájomca zaväzuje predmet nájmu aj užívať.

Čl. 2

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu určitú, **a to do 31.03.2026.**

2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že pozná skutočný stav predmetu nájmu a v takom stave ho aj preberá.

Čl. 3

Nájomné, služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany si dojednali **nájomné** za predmet nájmu vo výške **500,- Eur** (slovom: päťsto eur) za mesiac (ďalej aj „nájomné“).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi aj **zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu** a to dodávku médií – elektrickej energie, tepla, stanovené v kalkulačnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Stav číselných údajov na číselníkoch jednotlivých meradiel ku účinnosti tejto zmluvy bude uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v celkovej výške **200,- Eur** (slovom: dvesto eur) bude nájomca uhrádzať mesačne, bezhotovostne spolu s nájomným podľa ods. 1 tohto článku.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa odseku 1. a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa odseku 2. spolu vo výške **700,00 eur** (slovom: sedemsto Eur) mesačne, najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa

nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, s povinnosťou uviesť **VS 1730142592**.

4. Prenajímateľ je povinný vykonať ročné vyúčtovanie ceny služieb spojených s užívaním predmetu nájmu najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný zaplatiť prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na účet prenajímateľa najneskôr do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje prípadný preplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uhradiť nájomcovi na jeho účet najneskôr do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané nájomné jednostranne zvýšiť písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde k zmene súvisiacich právnych predpisov, smerníc a všeobecne záväzných nariadení mesta Brezno, ktoré majú vplyv na výšku nájomného. Po písomnom oznámení nájomca uhradí zvýšené nájomné na účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ak dôjde počas doby platnosti tejto zmluvy k nárastu ceny dodávaných médií u dodávateľov. Po písomnom oznámení nájomca uhradí zvýšené zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia písomného oznámenia.

6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. 4 **Zábezpeka**

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť v deň podpisu zmluvy **zábezpeku** v hodnote **500,- Eur** (slovom päťsto Eur) na účet Prenajímateľa – IBAN: ,VS: 40865622.

2. Zábezpeka uvedená v ods. 1 bude u prenajímateľa uložená na označenom účte po dobu trvania zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.

3. Zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť výlučne len na úhrady nesplateného nájomného a nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu. K použitiu zábezpeky na tento účel, nájomca podpísaním tejto zmluvy udeľuje prenajímateľovi neodvolateľný súhlas.

4. Po skončení nájmu bude nájomcovi zábezpeka vrátená. Pokiaľ dôjde k jej použitiu spôsobom podľa ods. 3, vrátená zábezpeka bude znížená o sumu, ktorú prenajímateľ použil na úhradu dlžnej sumy. Spolu so zábezpekou je prenajímateľ povinný vydať aj výnosy, ktoré nájomcovi vznikli počas uloženia zábezpeky na účte určenom podľa ods. 1.

Čl. 5

Zabezpečenie predmetu nájmu

1. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na zariadeniach a vnesených veciach, prípadným vniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou, alebo treťou osobou.

3. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení (poplašné, svetelné a iné), ako aj reklamných pútačov, označenie prevádzky je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenájomcovi, pričom prenájomca má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas so zabudovaním resp. umiestnením takýchto zariadení. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

4. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: zabezpečenie priestorov (napr. ochrana pred krádežou), čistota priestorov, resp. spoločných priestorov, revízie elektrických kotlov, komínov, prípadne iných zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, u ktorých to vyžadujú všeobecne záväzne právne predpisy, odvoz komunálneho odpadu v zmysle osobitných predpisov a opravy v objekte. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu (akéhokoľvek druhu) je v priestore predmetu nájmu a v jeho bezprostrednej blízkosti nepripustné. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Čl. 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, protipožiarными predpismi tak, aby nevznikla prenájomcovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, ku ktorému sa zaviazal v rozsahu podľa tejto zmluvy.

2. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť prenájomcovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v tejto zmluve, najneskôr však do 7. dní po zmene rozhodujúcich skutočností. V prípade takéhoto oznámenia o zmene údajov v adrese sa akéhokoľvek písomnosti doručujú na túto adresu. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že akéhokoľvek písomnosti sa budú doručovať :

- určené pre prenájomcu, na adresu jeho sídla
- určené pre nájomcu na adresu v mieste jeho sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, alebo na adresu v mieste prevádzky t.j. v predmete nájmu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, tak ako sú vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. (§ 5 až § 9), s tým, že suma uvedená v § 5 ods. 2 je dohodnutá zmluvnými

stranami sumou, ktorá neprevýši 100,- Eur. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že si predmet nájmu vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu za trvania nájomného vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam a predstavám nájomcu pre ich užívanie za daným účelom prenájmu, môžu začať nájomca s vykonávaním investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu pokiaľ to rozsah diela vyžaduje.

6. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

7. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

8. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si po skončení nájmu nebude nárokovat náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota predmetu nájmu.

10. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré nájomca neodstráni, ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa s určením lehoty na jej odstránenie, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100% z ročného nájmu, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 10 dní od písomnej výzvy prenajímateľa. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa domáhať sa škody, ktorá mu tým vznikla.

11. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu za účelom obsluhy a údržby skrine „Rack“ (ďalej len „skriňa“), ktorá je umiestnená v zadnej časti skladových priestorov predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup k skrini kedykoľvek to prenajímateľ bude potrebovať. Prenajímateľ sa zaväzuje vstupovať do predmetu nájmu za týmto účelom len v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas. Nájomca sa zaväzuje, že nevytiahne zo zdroja napájania žiadnu súčasť skrine, aby neohrozil jej prevádzku a riadne fungovanie. Na účel vyššie špecifikovaného vstupovania do predmetu nájmu, má prenajímateľ kľúč od zadných dverí s čím je nájomca uzrozmeneý a nemá voči tomu žiadne výhrady. V prípade, že by nájomca akokoľvek bránil prenajímateľovi v tomto oprávnení, považuje sa jeho konanie za závažné porušenie tejto zmluvy.

Čl. 7

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) výpoveďou danou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, kedykoľvek aj bez udania dôvodu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve, alebo vyplývajúcich z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Výpovednú lehotu si zmluvné strany dohodli jednomesačnú, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede zmluvnej strane.

Čl. 8

Závažné porušenie tejto zmluvy

1. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých podmienok podľa ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi, vyplývajúcich aj z právnych predpisov (napr. Stavebný zákon, Občiansky zákonník, VZN mesta Brezno atď.) zmluvné strany to budú považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Čl. 9

Vypratanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 5 dní po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. s ohľadom na stavebné úpravy, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.

3. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad v prospech prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.

2. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, a že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

3. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase ako výraz ich slobodnej vôle, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.

5. Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

6. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí kalkulačný list.

V Brezne, dňa

V Brezne, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Anna Bábel'ová

.....
JUDr. Tomáš Abel, PhD.,
primátor mesta