

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 13/2023

*uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov*

uzatvorená medzi:

NOVOVITAL, príspevková organizácia

so sídlom Hlavné námestie 7, 940 35 Nové Zámky, Slovenská republika

IČO: 34 014 721

IČ DPH: SK2020143191

bankové spojenie: VÚB, a.s.

číslo účtu: IBAN : SK85 0200 0000 0012 3266 9955

spol. zapísaná v OR OS Nitra, odd.: Po, vl.č.:10058/N

za organizáciu koná : Ing. Ľudovít Lebó, riaditeľ organizácie

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

AK PROJEKT s.r.o.

Zelená Alej 105/22, 940 01 Nové Zámky

IČO: 36 828 637

Zapísaný v OR SR Nitra, oddiel : Sro, vložka č. 20604/N

Zastúpený: **Ing. Anna Kóvágová**, konateľ

Email : anka.kovagova@gmail.com

Tel: 0903467696

(ďalej len ako „nájomca v 1.rade“)

E-PLAN s.r.o.

Nitrianska cesta 54, 940 02 Nové Zámky

IČO: 46 945 407

Zapísaný v OR SR Nitra, oddiel : Sro, vložka č. 33314/N

Zastúpený : Eleonóra Bartuseková, konateľ

Email: eleonora.bartusekova@gmail.com

Tel : 0903 269 653

(ďalej ako „nájomca v 2.rade“)

pričom nájomca v 1rade a nájomca v 2. rade spoločne ako nájomcovia(v príslušnom gramatickom tvare)
a prenajímateľ s nájomcami sa ďalej spoločne označujú ako „zmluvné strany" a jednotlivito ako „zmluvná strana"

Článok I.

Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Dom kultúry na II. poschodí , miestnosť č. 220 o výmere 12 m v katastrálnom území Nové Zámky, zapísané na LV č. 1 , stavba – kultúrny dom so súpisným číslom 3120, nachádzajúca sa na ulici Hl. námestie 7, 940 35 Nové Zámky ktoré sú v správe prenajímateľa. (ďalej len ako „predmet nájmu“).
- 2) Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcom nasledovné služby s nájmom spojené:
 - vodné a stočné,
 - dodávka elektriny,
 - dodávka tepla a teplej vody,
 - správa a údržba vrátane upratovania a opravy spoločných priestorov a zariadení,

Článok II. Účel nájmu

- 1) Nájomcovia sú oprávnení užívať predmet nájmu ako kanceláriu a to na výkon administratívnej činnosti súvisiacej s ich predmetom činnosti vedeným v Obchodnom registri SR Nitra.
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcom predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 3) Okrem nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy sú nájomcovia oprávnení užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu

Článok III. Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva a nájomcovia preberajú do nájmu predmet nájmu od 01.05.2023 na dobu neurčitú .

Článok IV.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s nájomom

- 1) Nájomné bolo stanovené dohodou medzi zmluvnými stranami a predstavuje ročne sumu 66,00 EUR bez DPH za 1 m² predmetu nájmu, t.j. suma za predmet nájmu ročne predstavuje spolu 792 EUR bez DPH tj. 950,40 EUR s DPH. .
- 2) Nájomné je splatné mesačne, **vo výške 79,20 EUR s DPH** na účet prenajímateľa č.ú. 1232669955/0200, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Suma nájomného bude fakturovaná nájomcovi s DPH.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájomom. Úhradu za služby spojené s nájomom (vodné a stočné; vykurovanie predmetu nájmu, odvoz a likvidácia odpadu), ktorých výška bola stanovená na základe interného predpisu prenajímateľa č. 2019/3, bude nájomca platiť mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na účet prenajímateľa č.ú.: SK85 0200 0000 0012 3266 9955 nasledovne:
 - a) za vodné a stočné mesačne v sume3,48 EUR bez DPH
 - b) služby za spoločné priestory údržba, upratovanie a opravy10,56 EUR bez DPH
 - c) za el. energiu a teplo v prenajatých priestoroch 34,56 EUR bez DPH
 - d) Za služby a-c mesačne spolu48,60 EUR +20% DPH (9,72 €) = **58,32 EUR**
- 4) **Nájomné so službami poskytovanými s nájomom predstavuje mesačne spolu sumu vo výške 137,52 EUR s DPH.**
- 5) Nájomca v 1. rade sa zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške **68,75 €** prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet prenajímateľa na základe faktúry v lehote jej splatnosti.
- 6) Nájomca v 2. rade sa zaväzuje uhrádzať nájomné **68,75 €** prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet prenajímateľa na základe faktúry v lehote jej splatnosti.
- 7) V prípade omeškania nájomcu v 1.rade a nájomcu v 2.rade s nájomným alebo úhradami za služby spojené s nájomom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý aj začatý deň omeškania.
- 8) Nájomca v 1 a 2 rade sú povinný zložiť v prospech bankového účtu prenajímateľa ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy dvojmesačnú kauciu vo výške **275,04 EUR**. Kauciu za jeden mesiac vo výške 137,52 EUR uhradí na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomca v 1. rade. Kauciu za druhý mesiac vo výške 137,52 EUR uhradí na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomca v 2. rade.
- 9) Kauciu je prenajímateľ oprávnený použiť na vyrovnanie pohľadávok voči nájomcovi v 1 a 2. rade po lehote splatnosti, ktoré vzniknú z tejto zmluvy a/alebo ako dôsledok jej porušenia. Ak bude kaucia počas trvania zmluvného vzťahu čo i len čiastočne použitá, sú nájomcovia povinný bezodkladne po oznámení prenajímateľa túto kauciu doplniť na jej pôvodnú výšku. Vyrovnanie všetkých pohľadávok sa vykoná do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade, ak nájomca v 1.rade alebo nájomca v 2.rade nesplní riadne a včas všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ktoré sú dôsledkom porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, alebo ich splní len čiastočne, je prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) uspokojiť jednostranným úkonom svoju pohľadávku zo zloženej kaucie, a to do výšky nájomcovho v 1. rade alebo nájomcovho v 2. rade nesplneného záväzku (vrátane príslušenstva). Použitie kaucie alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi prenajímateľ nájomcovi v 1.rade alebo nájomcovi v 2. rade písomne.

- 10) V prípade neuhradenia nájomného a/alebo platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, ak takéto omeškanie trvá dlhšie ako 15 kalendárnych dní, má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom.
- 11) V prípade neuhradenia nájomného a/alebo platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nájomcom v 1 rade alebo 2. rade, ak takéto omeškanie trvá dlhšie ako 15 kalendárnych dní, má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom.
- 12) Nájomca v 1. rade ručí ako ručiteľ v zmysle § 303 a nasl. z.č. 513/1991. Zb. Obchodného zákonníka prenajímateľovi za záväzky nájomcu v 2. rade vyplývajúce z tejto zmluvy a vyhlasuje, že záväzky nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy uspokojí, v prípade, ak tieto záväzky nesplní nájomca v 2. rade ako dlžník.
- 13) Nájomca v 2. rade ručí ako ručiteľ v zmysle §303 a nasl. z.č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka prenajímateľovi za záväzky nájomcu v 1. rade vyplývajúce z tejto zmluvy a vyhlasuje, že záväzky nájomcu v 1.rade vyplývajúce z tejto zmluvy uspokojí, v prípade, ak tieto záväzky nesplní nájomca v 1. rade ako dlžník.

Článok V.

Záväzky prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje dňom účinnosti tejto zmluvy, prenechať predmetné nebytové priestory nájomcom do užívania na dohodnutý účel.
- 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
- 3) Na odstránenie týchto nedostatkov je povinný prenajímateľ nájomcov upozorniť vopred písomne s výnimkou havarijných situácií, na ktoré je povinný upozorniť bezodkladne. Náklady na odstránenie takýchto nedostatkov a závad znáša prenajímateľ.
- 4) Prenajímateľ odovzdáva nájomcom predmet nájomu v stave spôsobilom na užívanie.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpísaním tejto zmluvy sa oboznámili s predmetom nájmu, jeho stavom a prehlasujú, že tento je spôsobilý na dohodnutý účel užívania. Pri podpísaní zmluvy boli prenajímateľom nájomcom odovzdané kľúče od predmetu nájmu.

Článok VI.

Záväzky nájomcu

- 1) Nájomcovia 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, svetidiel, 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) Nájomcovia sú povinní bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ v zmysle časti V. tejto zmluvy.
- 4) Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly
- 5) Nájomcovia sú povinní platiť nájomné a iné dohodnuté úhrady spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve.
- 6) Nájomcovia sa zaväzujú oznámiť prenajímateľovi najneskôr pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcov za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do predmetu nájmu, najmä v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živelnnej pohrome
- 7) Nájomcovia sa zaväzujú po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
- 8) Nájomcovia si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečujú na vlastné náklady.
- 9) Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi prístup do nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly, dodržiavania záväzkov.

- 10) Nájomcovia sa zaväzujú dodržiavať prevádzkový poriadok platný pre objekt a dodržiavať otváracie hodiny , ktoré musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom. Doba prevádzky DK je v pracovných dňoch v pondelok až piatok od 7:00 hod. do 20:00 hod. Cez víkendy , štátne sviatky a dni pracovného pokoja je DK zatvorený.
- 11) V prípade ak prenajímateľ ukončí túto zmluvu s nájomcom v 1. rade a to z dôvodov v zmysle čl. VII. tejto zmluvy tak sa nájomca v 2. rade zaväzuje uzavrieť s prenajímateľom písomný dodatok na základe, ktorého bude predmetná zmluva zmenená tak, že jediným nájomcom predmetu nájmu bude nájomca v 2. rade.
- 12) V prípade ak prenajímateľ ukončí túto zmluvu s nájomcom v 2. rade a to z dôvodov v zmysle čl. VII. tejto zmluvy tak sa nájomca v 1. rade zaväzuje uzavrieť s prenajímateľom písomný dodatok na základe, ktorého bude predmetná zmluva zmenená tak, že jediným nájomcom predmetu nájmu bude nájomca v 1. rade .

Článok VII. Skončenie nájmu

- 1) Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu s použitím dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede ak :
 - nájomca v 1. alebo 2. rade užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca v 1 alebo 2. rade napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje prevádzkový poriadok
- 2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom za použitia jednomesačnej výpovednej lehoty v prípade ak nájomca v 1 alebo 2. rade 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 v 1. alebo 2 rade. 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
 - predmet nájmu už nepotrebuje na ďalší výkon svojej činnosti
 - Výpoveď prenajímateľa i nájomcov musia byť v písomnej forme.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca v 1. alebo 2. rade závažným spôsobom poruší svoj záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy a ani v primeranej lehote poskytnutej za účelom zjednania nápravy takúto nápravu nevykoná.
- 5) Nájomca v 1. a 2. rade 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 v 1. a 2 rade. 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) Ku dňu skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu technické zhodnotenie predmetu nájmu nájomcami prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa, bez nároku nájomcov na náhradu vynaložených nákladov.
- 7) Pri skončení nájmu podľa ods. 2 / ods. 3 tohto článku zmluvy si prenajímateľ započíta kauciu zloženú nájomcami pri uzavretí tejto zmluvy v zmysle čl. IV ods. 8 tejto zmluvy ako úhradu za nájom posledných dvoch mesiacov užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou. V prípade ak výška kaucie nebude dostatočná na pokrytie sumy dvojmesačného nájmu tak rozdiel z celkovej sumy dvojmesačného nájmu bude nájomcom vyfakturovaný, s tým, že splatnosť tejto faktúry bude najneskôr do dňa ukončenia trvania nájmu.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 1) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného všetkými 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 urovňať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.

- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti budú doručované poštou alebo do vlastných rúk na adresu zmluvnej strany uvedenej v zmluve / osobným doručeným . V prípade ak zmluvná strana odmietne prevziať doručovanú zásielku alebo ju neprevezme v odbernej lehote považuje sa takáto zásielka za doručенú tretím dňom odo dňa odoslania.
- 5) 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.
- 6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch s platnosťou originálu , každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 8) 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, dňa

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca v 1. rade

.....

Nájomca v 2. rade

V zmysle Čl. VI. ods. 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta schválených uznesením mestského zastupiteľstva mesta Nové Zámky č. 536/271221 zo dňa 27.12.2021 udeľuje primátor mesta súhlas príspevkovej organizácii Novovital na prenechanie nehnuteľnosti v jej správe do ďalšieho užívania na základe tejto zmluvy.

V Nových Zámkoch , dňa.....

.....

PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD., primátor mesta