

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Bytový podnik Námestovo, s.r.o.
Sídlo: Bernolákova 390/14, 029 01 Námestovo
V zastúpení: Milan Šurin – konateľ
IČO: 36007439
DIČ: 2020427596
IČ DPH: SK2020427596
banka: Prima banka Slovensko a.s.,
Číslo účtu/kód banky: 4065120001/5600
IBAN: SK77 5600 0000 0040 6512 0001
a
Nájomca: Ing. Zuzana Jurčažáková - Účtovné a daňové služby
Za školu 556/24, 029 42 Bobrov
V zastúpení: Ing. Zuzana Jurčažáková
IČO: 52308723
DIČ: 1075623439
Banka: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu/kód banky: 323490104/0900
IBAN: SK62 0900 0000 0003 2349 0104

I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory I. kategórie, nachádzajúce sa v Námestove, Ul. Bernolákova 390/14, č. nebytu 8N, vo výmere 17,80 m², zapísane na LV č. : 3129, parcelné číslo:616/9.

č. nebytu 8N: kancelária: 12,04 m²,
sociálne zariadenie: 2,31 m²,
chodba: 3,45 m²,

Hygienický náter: prevedený.

II.

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje, že bude uvedené priestory užívať za účelom zriadenia kancelárie spoločnosti.

III.

Doba nájmu

1. Zmluva nadobúda účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a je platná od 01.05.2023.
2. Nebytové priestory sa prenajímajú na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou.

IV. *Nájomné a služby*

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a služieb za predmet nájmu paušálne na **105,00 €/mesiac s DPH**. (kde základ predstavuje 87,50 € a 20 % DPH predstavuje 17,50 €).
2. **Nájomné a služby budú fakturované mesačne vo výške 105,00 € s DPH** a je splatné do 14. dňa po vystavení faktúry prenajímateľom na číslo účtu: 4065120001/5600.
3. Ak počas doby nájmu vzrastie index nárastu cien v rámci Slovenskej republiky, prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť fakturovanú čiastku o to isté percento.
4. Služby spojené s nájmom nebytových priestorov:
 - a) dodávka tepla a teplej vody,
 - b) dodávka studenej vody
 - c) dodávka elektrickej energie
 - d) zrážková voda
 - e) poistenie domu,
 - f) prevádzkový fond,
 - g) fond opráv,
 - h) poplatok predsedovi, za účtovníctvo,
 - i) prenájom kontajnera.

Každoročne sa služby spojené s nájmom prehodnotia a v prípade nepostačujúcej platby sa úmerne zvýšia, aby pokryli náklady spojené s užívaním nebytového priestoru. Po ukončení roka nebude prevádzané vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru.

Služby sú prepočítané na jednu osobu, pri efektívnom využívaní médií v nebytovom priestore, ktoré sú merané. Nájomca je povinný ich kontrolovať, aby nedochádzalo k úniku vody, tepla a pod. (neefektívne svietenie, nadmerné vetranie).

Zmeny v počte osôb je nájomca povinný hlásiť.

V. *Technický stav nebytového priestoru*

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu prenajímateľ za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

VI. *Práva a povinnosti zmluvných strán*

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa, ktorý nemožno využívať na ubytovanie mimo pracovnej doby kancelárie.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca **je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv**, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte, ktorý prenajíma umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektrine, vody a pod.).
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.

- Nájomca obstará v potrebnom množstve a druhoch hasiace prístroje a bude v zmysle zák. č. 126/85 Zb. v znení neskorších predpisov o požiarnej ochrane v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu zabezpečovať povinnosti, ktoré vyplývajú z § 6 cit. zákona.
7. V zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. ochrana pred požiarimi v znení neskorších predpisov („ďalej len zákona č. 314/2001 Z. z. „) a podľa ustanovenia § 6 a tohto zákona prenajíateľ zodpovedá za plnenie povinností z ustanovení §§ 4,5 a ods. 2 § 9 zákona č. 314/2001 Z. z. a ďalších súvisiacich právnych a technických predpisov na úseku ochrany pred požiarimi v priestoroch, ktoré neprenajal nájomcom a v ostatných priestoroch, v ktorých vykonáva správu. Prenajíateľ zodpovedá podľa ustanovenia § 4 písm. i) zákona č. 314/2001 Z. z. za vykonávanie pravidelnej kontroly a podľa § 5 písm. a) zákona č. 314/2001 Z. z. za trvalú akcieschopnosť požiaro-technických zariadení, ktoré spravuje. Ďalej plní úlohy podľa vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. § 28 ods.4 a 5 v znení neskorších predpisov o požiarnej prevencii.
 8. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do prenájmu len so súhlasom prenajíateľa.
 9. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
 10. Prenajíateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
 11. Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
 12. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok prenajíateľ nepoist'uje.

VII. **Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) výpoveďou.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VIII. **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajíateľ obdrží 1 vyhotovenie a nájomca 1 vyhotovenie.
4. Zmluva nadobúda platnosť termínom uvedeným v tejto zmluve.
5. Vo veciach výslovne v tejto zmluve neuvedených platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., OZ a Obch. zák. v platnom znení.

V Námestove, dňa 28. 04. 2023

V Námestove, dňa 28. 04. 2023

BYTOVÝ PODNIK NÁMESTOVO

prenajíateľ

nájomca