

Zmluva
o nájme nebytových priestorov č. 91/03/2023

Zmluvné strany:

Názov/meno prenajímateľa	OC KOMUNAL services, s.r.o.
So sídlom:	Nám. Slobody 2, 093 01 Vranov nad Topľou
IČO	47 457 155
DIČ	2023906445
IČ DPH	SK2023906445
Bankové spojenie	VÚB a.s pobočka Vranov nad Topľou
-č. účtu	SK 43 0200 0000 0034 3176 9157/ SUBASKBX
Zastúpený:	Peter Janík - konateľ spoločnosti Viera Gerhardtová - konateľ spoločnosti
ako prenajímateľ	

a

Názov/meno nájomcu	CPP
So sídlom:	Bernoláková 92, 093 01 Vranov nad Topľou
IČO	37945114
DIČ	2021931461
IČ DPH	neplatca
Bankové spojenie	Štátna pokladnica
-č. účtu	IBAN: SK65 8180 0000 0070 0020 0821
Firma zapísaná	
Zastúpený:	PhDr. Bibiána Lancíková - riaditeľka
ako nájomca	

po vzájomnej dohode uzatvárajú v súlade so zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení túto
zmluvu o nájme nebytových priestorov:

I. časť
Úvodné ustanovenia

1. Predmetom nájmu založeného touto zmluvou sú nebytové priestory pozostávajúce z **5** (počet) miestností vyznačených na priloženom pôdoryse v prílohe č.1 o celkovej výmere **146,32 m²**, ktoré sa nachádzajú na **3. poschodí** budovy č. súp. 2, stojacej na pozemku parc. č. 177 v kat. úz. Vranov nad Topľou, zapísanej na LV č. 6441, ktorá budova sa nachádza vo Vranove nad Topľou na Nám. Slobody č.2.. Nebytové priestory sú označené ako **Priestor „J+J1“** v prílohe č.1.

II. časť
Predmet zmluvy

1. Za podmienok dohodnutých v nasledujúcich častiach tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva za odplatu na dočasné užívanie nájomcovi nebytové priestory uvedené v bode 2 časti I. tejto zmluvy (ďalej len „nebytové priestory“).

III. časť Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva na dočasné užívanie nájomcovi nebytové priestory za účelom prevádzkovania: **Centrum poradenstva a prevencie.**
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenechané nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať užívanie nebytových priestorov, alebo ich časti tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

IV. časť Čas na ktorý sa nájom uzatvára

Nájom nebytových priestorov sa touto zmluvou uzatvára na dobu **neurčitú**, počínajúc dňom **1.9.2023**

V. časť Nájomné a cena služieb spojených s upratovaním

1. Výška nájomného za nebytové priestory prenechané na užívanie nájomcovi touto zmluvou je určená dohodou zmluvných strán na sumu **5.520,- EUR** (slovom päťtisícpäťstodvadsať eur) **ročne** počnúc 1. januárom 2024. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby a iné plnenia spojené s nájomom (špecifikované najmä v odseku 2 V. časti tejto zmluvy a v VI. časti tejto zmluvy).
2. Za služby spojené s upratovaním spoločných priestorov (ďalej „upratovacie služby“) poskytne nájomca prenajímateľovi úhradu vo výške **240,- €** (slovom dvestoštyridsať eur) **ročne vrátane príslušnej sadzby DPH** počnúc 1. januárom 2024.
3. Výška nájomného za nebytové priestory prenechané na užívanie nájomcovi touto zmluvou za obdobie **od 01.09.2023 - do 31.12.2023** predstavuje sumu **2.400,- EUR** (slovom dvetisícštyristo eur) s tým, že nájomca nebude v tomto období znášať úhrady za služby a iné plnenia spojené s nájomom.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné a úhrada za upratovacie služby môže byť prenajímateľom bez potreby ďalšej dohody s nájomcom navýšená jedenkrát ročne, o koeficient jadrovej inflácie (zmena oproti rovnakému obdobiu minulého roka za 1. až 12. mesiac) zverejnený Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ sa zaväzuje po zverejnení koeficientu jadrovej inflácie za príslušný rok Štatistickým úradom SR nájomcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30.06. príslušného roka, písomne oznámiť jeho výšku, o ktorú bude navýšená výška nájomného. Výška nájomného bude navýšená o príslušné percento jadrovej inflácie od 01.07. príslušného roka a bude premietnutá do informatívneho platobného kalendára opakovaných splátok nájomného ako zdaniteľných plnení, ktorý prenajímateľ pošle nájomcovi najneskôr do 30.06. príslušného roka. Doručenie informatívneho platobného kalendára sa považuje za doručenie v okamihu jeho prevzatia nájomcom ako doporučenej listovej zásielky odoslanej poštou na adresu nájomcu uvedeného v tejto zmluve, respektíve v deň osobného prevzatia. V prípade, ak si adresát informatívny platobný kalendár z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, alebo prevzatie odmietne, dňom doručenia je tretí pracovný deň uloženia písomnosti na príslušnej pošte.
5. Nájomné a úhrada za upratovacie služby sú splatné spolu štvrťročne vopred vo výške jednej štvrtiny ročného nájomného a úhrady za upratovacie služby. Deň splatnosti bude vždy uvedený v informatívnom platobnom kalendári, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Podkladom pre platenie nájomného a upratovacích služieb v zmysle bodu 1. a 2. V. časti, je táto nájomná zmluva, informatívny platobný kalendár opakovaných splátok nájomného a upratovacích služieb a faktúra za príslušné obdobie v zmysle tejto zmluvy. Platobný kalendár bude vyhotovený prenajímateľom vždy na obdobie od 1.7. príslušného roku do 30.6. roku nasledujúceho. Platobný kalendár pri uzavretí nájomnej zmluvy je vyhotovený na obdobie od 01.09.2023 do 31.12.2023.

7. Splatné nájomné a úhradu za upratovacie služby je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi formou bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov na bankový účet uvedený v tejto zmluve, alebo písomne určený prenajímateľom, alebo v hotovosti k rukám prenajímateľa. Za deň plnenia sa v prípade bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov považuje deň, kedy platba peňažných prostriedkov bola pripísaná v prospech bankového účtu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje nájomné a úhradu za upratovacie služby zaplatiť najneskôr v deň splatnosti podľa informatívneho splátkového kalendára.
8. Na účely zabezpečenia úhrady budúcich pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi sa zmluvné strany dohodli na finančnej zábezpeke vo výške **600,- €** (slovom šesťsto eur), ktorú nájomca uhradí prenajímateľovi v deň uzavretia tejto nájomnej zmluvy, a ktorú je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu svojich pohľadávok a ich príslušenstva z tejto zmluvy, ktoré sú, alebo budú po lehote splatnosti. O použití finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne písomne informovať. Prenajímateľ sa zaväzuje v lehote troch dní po skončení nájmu a vypratání nebytových priestorov vrátiť nepoužitú finančnú zábezpeku resp. jej nepoužitú časť nájomcovi, ak sú pohľadávky aj s príslušenstvom vzniknuté z tohto zmluvného vzťahu uhradené a ak predmet nájmu nebol poškodený, nadmerne opotrebovaný alebo zničený a bol vrátený včas.

VI. časť

Služby a iné plnenia spojené s nájmom

1. Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu tieto plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v I. časti tejto zmluvy
 - a) dodávku tepla - vykurovanie
 - b) dodávku vody, stočné a zrážkové vody
 - c) dodávku elektrickej energie(ďalej: „služby spojené s nájmom“)
2. Výška úhrady za služby spojené s nájmom uvedené v bode 1. písm a), b) a c) tejto časti zmluvy a jej výpočet sú závislé na skutočnej cene týchto služieb, nameranej spotrebe (ak táto je meraná) podľa jednotlivých meracích prístrojov a pomere výmery prenajatých nebytových priestorov k celkovej výmere prenajímateľných (vyjmúc spoločné priestory) nebytových priestorov v danej nehnuteľnosti, s prihliadnutím na účel nájmu a počet zamestnancov nájomcu.
3. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že platby za služby spojené s nájmom budú fakturované 1x mesačne po uplynutí daného mesiaca.
4. Nájomca sa zaväzuje za služby spojené s nájmom zaplatiť vyúčtovanú čiastku najneskôr v deň splatnosti, ktorý je uvedený na daňovom zúčtovacom doklade – faktúre za príslušný mesiac vystavený prenajímateľom. Doručenie vyúčtovania sa považuje za doručené v okamihu jeho prevzatia nájomcom ako doporučenej listovej zásielky odoslanej poštou na adresu nájomcu uvedeného v tejto zmluve, respektíve v deň osobného prevzatia. V prípade, ak si adresát vyúčtovanie z akéhokoľvek dôvodu neprevzme, alebo prevzatie odmietne, dňom doručenia je tretí pracovný deň uloženia písomnosti na príslušnej pošte. Deň splatnosti bude uvedený na faktúre, vždy 15 dní odo dňa jej vystavenia.
5. Prípadná reklamácia výšky vyúčtovaných služieb spojených s nájmom v zmysle VI. časti tejto zmluvy zo strany nájomcu nemá odkladný účinok na zaplatenie výšky vyúčtovaných služieb spojených s nájmom. V prípade uznania reklamácie zo strany prenajímateľa, bude prípadný rozdiel riešený dobropisom, ktorý bude zohľadnený v nasledujúcom zúčtovacom období.
6. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí sám na svoje náklady priamo u poskytovateľa týchto služieb.
7. Prenajímateľ je oprávnený úhrady za služby spojené s nájmom primerane zvýšiť priamo úmerne ku zvýšeniu cien týchto služieb zo strany dodávateľských subjektov, k čomu dáva nájomca týmto svoj výslovný súhlas.

VII. časť Iné dojednania

1. Nájomca preberá nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú, ktorý stav mu je dobre známy a plne zodpovedá za škody v prenajatých priestoroch spôsobené počas ich užívania. Pri prevzatí nebytových priestorov bude spísaný preberací protokol a obidvomi zmluvnými stranami podpísaný.
2. Za každý deň omeškania s úhradou nájomného a úhrady za upratovacie služby alebo platieb za služby spojené s nájomom, alebo jeho časti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,3 % z dlžnej sumy.
3. Omeškanie nájomcu s úhradou nájomného a úhradou za upratovacie služby, alebo úhradou za služby spojené s nájomom, alebo jeho časti presahujúce 15 kalendárnych dní zmluvné strany považujú za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, v ktorom prenajímateľ doručil nájomcovi písomné odstúpenie od zmluvy. Doručenie odstúpenia od zmluvy sa považuje za doručené v okamihu jeho prevzatia nájomcom ako doporučenej listovej zásielky odoslanej poštou na adresu nájomcu uvedeného v tejto zmluve, respektíve v deň osobného prevzatia. V prípade, ak si adresát odstúpenie od zmluvy z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, alebo prevzatie odmietne, dňom doručenia je tretí pracovný deň uloženia písomnosti na príslušnej pošte.
4. Nájomca sa zaväzuje :
 - a) dbať na ochranu prenajatých nebytových priestorov pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením a znečistením, dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy, (toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zák.č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, dohodou zmluvných strán o tom, že povinnosti vyplývajúce z cit. zákona bude v celom rozsahu plniť v prenajatých priestoroch nájomca),
 - b) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania za prítomnosti nájomcu,
 - c) nerušiť prevádzkou v nebytových priestoroch nočný klud a občianske spolužitie,
 - d) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu a potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
 - e) platiť všetky miestne poplatky vyrubené v spojitosti s podnikaním v nebytových priestoroch ako i iné poplatky, ktoré by boli v budúcnosti zavedené alebo uplatnené štátnymi orgánmi,
 - f) vykonávať alebo zabezpečovať v prenajatých nebytových priestoroch bežnú údržbu a drobné opravy. Bežnou údržbou a drobnými opravami sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy nebytového priestoru, jeho príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia, tak ako sú uvedené v prílohe nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v platnom znení,
 - g) udržiavať poriadok a čistotu (napr. vo dvore v priestore príľahlom k prenajatým nebytovým priestorom, na príľahlom chodníku k prenajatým priestorom, v zimnom období odpratávať sneh a náľad na príľahlom chodníku k prenajatým priestorom).
 - h) realizovať úpravy na prenajatých priestoroch len s písomným súhlasom prenajímateľa a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy a to výlučne na vlastné náklady.
5. Nájomca je oprávnený so súhlasom príslušných štátnych resp. samosprávnych orgánov v primeranom rozsahu umiestniť na vonkajšiu stranu prenajatých nebytových priestorov pri vstupe do nich označenie a reklamu svojej spoločnosti a prevádzky. Po skončení nájmu je nájomca povinný tieto na vlastné náklady odstrániť.
6. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory každý deň po dobu 24 hodín.

7. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca je oprávnený odpisovať stavebné a iné úpravy, ktoré v predmete nájmu vykonal. V prípade, ak táto zmluva je podpísaná na dobu určitú a v prípade bezdôvodného ukončenia nájmu zo stany prenajímateľa pred uplynutím dohodnutej doby v zmysle IV. časti tejto nájomnej zmluvy, má nájomca nárok na náhradu pomernej časti nákladov vykonaných investícií (vypočítanej v závislosti od skutočnej doby nájmu a skrátenia prepočítaného na celé mesiace, o ktoré sa doba nájmu skrátila), ktorými bol predmet nájmu zhodnotený a ktoré nájomca v predmete nájmu vykonal. V prípade potreby bližšej špecifikácie investícií a ich hodnoty zmluvné strany môžu uvedené riešiť formou dodatku k tejto zmluve.

VIII. časť

Skončenie nájmu

1. Túto zmluvu môže každá zo zmluvných strán vypovedať. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Doručenie výpovede sa považuje za doručené v okamihu jeho prevzatia zmluvnou stranou ako doporučenej listovej zásielky odoslanej poštou na adresu účastníka uvedeného v tejto zmluve, respektíve v deň osobného prevzatia. V prípade, ak si adresát výpovede z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, alebo prevzatie odmietne, dňom doručenia je tretí pracovný deň uloženia písomnosti na príslušnej pošte.
2. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vypratať a písomným protokolom odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory s príslušenstvom v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám a prenajímateľom odsúhlaseným úpravám a investíciám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia, najneskôr v posledný deň trvania nájmu. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov i bez súhlasu nájomcu a tieto vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Vlastnícke právo nájomcu k hnutelným veciam nachádzajúcim sa v a na prenajatých nebytových priestoroch je povinný prenajímateľ rešpektovať. V prípade takéhoto postupu je prenajímateľ povinný zabezpečiť na náklady nájomcu prítomnosť notára, ktorý vykoná súpis hnutelných vecí nachádzajúcich sa v nebytových priestoroch. Pre vznik záložného a zádržného práva prenajímateľa k týmto hnutelným veciam platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Za každý deň omeškania so splnením povinnosti vypratať nebytové priestory je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- €. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenú omeškáním bez ohľadu na zaplatenú zmluvnú pokutu.

X. časť

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva vzniká po dohode zmluvných strán na celom jej obsahu a môže byť zmenená príp. zrušená iba dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k nej.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých nájomca, ručiteľ, i prenajímateľ obdržia po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy, že táto je prejavom ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy pod túto zmluvu.

5. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy sú:

- Informatívny platobný kalendár nájomného a upratovacích služieb
- Pôdorys príslušného poschodia s vyznačeným nebytovým priestorom, ktorý je predmetom tejto zmluvy

Vo Vranove nad Topľou , dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

Ručiteľ:

.....
Peter Janík
konateľ spoločnosti

.....

.....

.....
Viera Gerhardtová
konateľ spoločnosti

Platobný kalendár

(Informatívny - nie je daňový doklad)

Tento platobný kalendár je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy č.

91/03/2023

zo dňa: 11.05.2023

Platobný kalendár je vystavený na obdobie

od: 01.09.2023

do: 31.12.2023

Prenajímateľ:		Nájomca:	
OC KOMUNAL services, s.r.o.		CPP	
Nám. Slobody 2		Bernolákova 92	
093 01 Vranov nad Topľou		093 01 Vranov nad Topľou	
IČO: 47 457 155		IČO :	37 945 114
IČ DPH: SK2023906445		DIČ :	2021931461
Bankové spojenie: VUB Vranov n/T		Bank. spoj.	Štátna pokladnica
- Číslo účtu:	SK43 0200 0000 0034 3176 9157/SUBASKBX	-č.účtu:	SK65 8180 0000 0070 0020 0821
Zapísaný:		Zapísaný:	
OR OS Prešov, Oddiel: Sro, Vložka č.19031/P			
Zastúpený :	Peter Janík - konateľ spoločnosti Viera Gerhardtová - konateľ spoločnosti	Zastúpený:	PhDr. Bibiána Lancíková riaditeľka

Rozpis opakovaných splátok nájomného, upratovacích služieb a služieb spojených s nájomom

Obdobie platnosti platobného kalendára	Opakovaná splátka nájomného		Dátum vystavenia	Dátum splatnosti
3.štvrťrok 2023 september	K úhrade	600,00 €	5.9.2023	15.9.2023
4.štvrťrok 2023 október	K úhrade	600,00 €	5.10.2023	15.10.2023
4.štvrťrok 2023 november	K úhrade	600,00 €	5.11.2023	15.11.2023
4.štvrťrok 2023 december	K úhrade	600,00 €	5.12.2023	15.12.2023
Prenajatá plocha nebytových priestorov v m ²				146,32

Vo Vranove nad Topľou dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

III. poschodie

