

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. NP-2023/D125/04-2/BT**  
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov

**Prenajímateľ: Mesto Nováky zastúpené BENET, s.r.o.**

Námestie SNP 322/6, 972 71 Nováky  
IČO:36 299 219, IČ pre DPH: SK2020079732 , zapísané v Obch.reg.Trenčín , odd : Sro č.10623/R  
v súlade s uznesením MsZ v Novákoch č. 134, zo dňa 20.06.2023

a

**Nájomca (obchodné meno) : Oľga Pažická – CHAMPIONS GYM**

v zastúpení: Oľga Pažická  
Adresa: Hviezdoslavova 11/5, 972 71 Nováky  
IČO: 40424936 DIČ : 1043524515  
zapísané na Okres.úrade Prievidza, odbor živnostenský a ochrany spotrebiteľa č. ....  
Bankové spojenie: č.u.1705165854/0200

**uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:**

**I.**

**Predmet zmluvy**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory :

**predajňu č. 3 o výmere 49,00m<sup>2</sup> , sklad o výmere 6,70m<sup>2</sup> ,  
sklad o výmere 7,80m<sup>2</sup>**

v objekte číslo 125 na **Nám. SNP v Novákoch**, nachádzajúcu sa na prízemí domu.

Celková výmera nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu je: **63,50 m2**.

Pozemok nie je predmetom nájmu.

**II.**

**Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory len na zmluvne dohodnutý účel :

**Prevádzka predajne športového oblečenia**

**III.**

**Doba nájmu**

Nebytový priestor sa prenájma na dobu určitú **od 01.07.2023 do 30.06.2028**

**IV.**

**Nájomné a spôsob platby**

1/ Výška nájomného je stanovená dohodou vo výške **50,-Eur/mesiac** za prenajatú plochu. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomiteľovi pravidelne mesačne na základe faktúry vystavenej prenájomiteľom.

2/ V prípade, ak prenájomiteľ ( Mesto Nováky ) zmení výšku nájomného, bude nájomcovi zaslané rozhodnutie primátora mesta Nováky o zmene ceny nájomného. Prenajímateľ upraví nájomné s dátumom účinnosti v zmysle rozhodnutia primátora mesta Nováky.

**V.**

**Poskytované služby spojené s nájmom a spôsob platby**

1/ S nájmom nebytových priestorov je spojené poskytovanie nasledovných služieb:

- a/ Dodávka tepla na vykurovanie ( ďalej ÚK).
- b/ Dodávka vody a odvod odpadových a dažďových vôd.
- c/ Čistenie žump a odvoz splaškov.
- d/ Dodávka elektrickej energie.

### **K bodu a/:**

Náklady na dodávku tepla na ÚK budú fakturované mesačne v dvoch položkách:

- súčin variabilnej zložky maximálnej ceny tepla a dodaného množstva tepla na ÚK
- súčin fixnej zložky maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom a jednej dvanástiny z regulačného príkonu na odbernom mieste Nájomcu ( v kW ) stanoveného pre ÚK .

### **Regulačný príkon vypočítaný podľa platnej Vyhlášky ÚRSO**

Súčin fixnej zložky maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom a jednej dvanástiny z regulačného príkonu bude fakturovaný Nájomcovi mesačne aj v prípade, ak nebolo v aktuálnom mesiaci odoberané teplo zo strany Nájomcu ako aj v prípade, ak došlo k prerušeniu, skončeniu odberu resp. odstaveniu Nájomcu z dôvodov na strane Nájomcu bez predchádzajúcej dohody s Prenajímateľom.

Množstvo spotreby tepla na ÚK sa meria na meradle osadenom v odovzdávacej stanici tepla umiestnenej v dome č.125.

Mesačné náklady na dodané množstvo tepla na ÚK budú rozdelené medzi všetkých odberateľov tepla napojených na výmenníkovú stanicu v dome č. 125 t.j. medzi nebytové priestory a byty podľa pomeru vykurovacích plôch jednotlivých nebytových priestorov a bytov k celkovej ploche všetkých nebytových priestorov a bytov.

Plánované množstvo tepla pre rok „t“ určí Prenajímateľ podľa dodaného tepla v roku t-2 po zohľadnením klimatických a technických zmien.

Technické parametre teplonosnej látky: Teplota a tlak média : Tlak: 0,25 MPa

Teplota média sa bude riadiť ekvitermickou reguláciou v závislosti od teploty vonkajšieho vzduchu

( vid'. Vykurovací krivka ) v rozpätí od 37- 68 °C, TUV 45-55°C

Vykurovací krivka :

**Vonkajšia teplota ( ° C ):**

-18	-17	-16	-15	-14	-13	-12	-11	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----

**Teplota vody ÚK ( ° C )**

68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Dodávka tepla na vykurovanie bude fakturovaná v cene schválenej Rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, stanovenej v zmysle zákona č.18/1996 Z.z.,vyhl.č.87/1996 Z.z., zákona č.656/2004 Z.z., zákona č.657/2004 Z.z., zákona 658/2004 Z.z. v platnom znení. Ak bude po dobu platnosti zmluvy prenajímateľovi, podľa predpisov upravujúcich reguláciu cien tepla, schválená alebo určená príslušným regulačným úradom iná cena tepla, táto sa stáva zmluvnou cenou tepla, ktorú prenajímateľ nájomcovi s odkazom na rozhodnutie regulačného úradu oznámi. Ku zmene ceny tepla dôjde s účinnosťou stanovenou rozhodnutím regulačného úradu.

Rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví sú zverejnené na internetovej stránke

[www.urso.gov.sk](http://www.urso.gov.sk)

Po skončení zúčtovacieho obdobia (kalendárny rok) bude do 31.5. nasledujúceho roka vykonané vyúčtovanie dodávok tepla na vykurovanie v zmysle vyhlášky č.503/2022 Z.z. v platnom znení.

Po ukončení kalendárneho roku môže Dodávateľ tepla objem fixných nákladov na dodávku tepla s primeraným ziskom prerozdeliť medzi odberateľov podľa skutočne dodaného množstva tepla v kalendárnom roku.

**K bodu b/:**Náklady na spotrebu vody a odvod odpadových vôd prislúchajúce danému

nebytovému priestoru budú fakturované po obdržaní dodávateľskej

faktúry za celý objekt, v ktorom sa nachádza prenajatý nebytový priestor.

Prenajímateľ rozdelí náklady na spotrebu vody a odvod odpadových vôd podľa spotrieb v m<sup>3</sup> nameraných na vodomeroch u jednotlivých odberateľov.

V prípade nemeranej spotreby vody bude spotreba vody v danom nebytovom priestore určená podľa vyhl. č. 154/78 Zb, resp. bude určená odborným odhadom

podľa predchádzajúceho porovnateľného obdobia.

Náklady na dažďovú vodu budú fakturované po obdržaní dodávateľskej faktúry za objekt a rozúčtované pomerom podlahových plôch k celkovej podlahovej ploche nebytových priestorov.

**K bodu c/:**Náklady na čistenie žúmp a odvoz splaškov budú fakturované mesačne po obdržaní dodávateľskej faktúry za objekt.

Prenajímateľ rozdelí náklady na čistenie žúmp a odvoz splaškov podľa spotreby vody v m<sup>3</sup> nameranej na vodomeroch.

**K bodu d/:**Náklady na spotrebu elektrickej energie budú fakturované raz ročne po obdržaní dodávateľskej faktúry. Prenajímateľ rozdelí náklady na spotrebu el. energie podľa spotrieb nameraných na podružných elektromeroch osadených pre prevádzky č.1,2,3,4 a zvyšok ( t.j. rozdiel medzi fakturovanými nákladmi a nákladmi vyčíslenými podľa spotrieb na podružných elektromeroch ) bude rozdelený rovnakým dielom medzi všetky štyri prevádzky.

Stály plat za elektromer sa rozdelí rovnakým dielom na všetky prevádzky.

Výsledné náklady na el. energiu v celkovej prevádzke č.3 sa rozdelia rovnakým dielom na obidvoch nájomcov.

2/ Vystavené faktúry za služby uvedené v bode 1 ods. a, b, c, d je nájomca povinný uhrádzať v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.

3/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením mesačných faktúr, zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu podľa § 544 Občianskeho zákonníka vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V prípade omeškania nad 60 dní nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **VI.**

### **Stav nebytového priestoru**

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie. Bežné opravy spojené s užívaním nebytového priestoru znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1/ Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa, ani prenajať nebytový priestor, resp. jeho časť inému nájomcovi.

2/ Nájomca je povinný v odôvodnených prípadoch umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účasti nájomcu.

3/ Nájomca je povinný vyrozumieť prenajímateľa v prípade vzniku havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru.

4/ Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov v prenajatých priestoroch.

5/ V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedná za ňu nájomca v plnej výške. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti a tieto mu umožniť vykonať.

6/ Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

## **VIII. Skončenie nájmu**

1/ Zmluva o nájme nebytového priestoru zaniká:

a/ Dohodou zmluvných strán.

b/ Uplynutím dojednanej doby.

c/ V prípade nedodržania podmienok tejto zmluvy zo strany nájomcu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

2/ V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, a akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **IX. Záverečné ustanovenia**

1/ Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/90 Zb. v platnom znení a Občianskeho zákonníka.

2/ Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy možno urobiť len písomnou formou a so súhlasom oboch strán.

3/ Uzatvorením tejto zmluvy strácajú platnosť všetky doposiaľ uzatvorené zmluvy a dojednania, týkajúce sa predmetu zmluvy medzi oboma zmluvnými stranami.

4/ Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.

5/ Táto zmluva je platná dňom podpisu zmluvných strán a nadobúda účinnosť dňom 01.07.2023.

V Novákoch dňa :

Nájomca: .....

Ol'ga Pažická CHAMPIONS GYM, v. r.

Za prenajímateľa: .....

Tomáš Peciar, v. r.  
riaditeľ spoločnosti  
BENET, s.r.o. Nováky