

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa zákona č. 116/1990 Zb. zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov
č. 38/2023

Prenajímateľ: **NOVOVITAL, príspevková organizácia mesta Nové Zámky**

Hlavné námestie 7, 940 35 Nové Zámky

IČO: 34014721

DIČ: 2020143191

IČ DPH: SK 2020143191

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

č. účtu.: IBAN SK 850200 0000 00 12 3266 9955

Zastúpený: Ing. Ľudovít Lebó, riaditeľ organizácie

Nájomca: **Územnú organizáciu Dobrovoľnej požiarnej ochrany
v Nových Zámkoch**

Hl. námestie 7

940 35 Nové Zámky

IČO : 00415596

Zastúpený : Tomáš Slivoň, predseda ÚZO DPO

Ladislav Búcsi , tajomník ÚZO DPO

podľa zákona č. 116/1990 Zb. zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov

Článok I.

Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Dom kultúry, v katastrálnom území Nové Zámky, zapísané na LV č. 5443 , stavba – kultúrny dom so súpisným číslom 3120, nachádzajúca sa na ulici Hl. námestie 7, 940 35 Nové Zámky a to miestnosť číslo 212, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa .
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to miestnosť č. 212 o výmere 12,56 m² v uvedenom rozsahu za odplatu za ďalej v zmluve uvedených podmienok.
- 3) Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi 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) Nebytové priestory sa prenechávajú do užívania nájomcovi za účelom využitia na- výkon administratívnej činnosti súvisiacej s činnosťou organizácie na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva Nové Zámky zo dňa 27.09.2023.
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 3) Okrem nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu

Článok III. Doba nájmu

- 1) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**, a to od **28.09.2023**.
- 2) Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov.
- 3) O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. Prípadné nedostatky predmetu nájmu obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote.

Článok IV. Výška a spôsob úhrady nájomného

- 1) Účastníci tejto nájomnej zmluvy stanovili výšku nájomného dohodou nasledovne :
 - a) za miestnosť č. 212 o výmere 12,56 m²
ročne : 1 € (slovom jedno euro)
 - b) Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájomom. Na úhrade za prevádzkové náklady súvisiace s predmetom nájmu sa účastníci dohodli tak, že tieto budú nájomcovi fakturované mesačne spolu s nájomom ako paušálne platby: služby spojené s užívaním predmetu nájmu :
 - a) za vodné a stočné mesačne v sume3,64 EUR bez DPH
 - b) služby za spoločné priestory údržba, upratovanie a opravy11,05 EUR bez DPH
 - c) za el. energiu a teplo v prenajatých priestoroch36,17 EUR bez DPH
 - d) Za služby a-c mesačne spolu50,86 EUR +20% DPH (€)= 61,04 EUR

Nájomné vrátane paušálnych nákladov tak mesačne spolu predstavuje sumu : 62.04€ s DPH

- 2) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet IBAN SK 850200 0000 00 12 3266 9955 prenajímateľa.
- 3) Nájomné je splatné mesačne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom v lehote splatnosti faktúry na účet prenajímateľa č. ú. : IBAN SK 850200 0000 00 12 3266 9955. Pri úhrade faktúry ako variabilný symbol slúži číslo faktúry.
- 4) Nájomca je pri podpise tejto zmluvy povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške 65,88€ s DPH /slovom *šesťdesiatpäť eur a osemdesiatosem centov*/ do pokladne prenajímateľa. Táto finančná zábezpeka bude nájomníkovi vrátená pri ukončení nájomného vzťahu. V prípade, že nájomca bude mať nedoplatok voči prenajímateľovi pri ukončení zmluvného vzťahu, bude táto čiastka zadržaná v prospech prenajímateľa až do vyrovnania dlžnej čiastky. Zábezpeku je prenajímateľ, oprávnený použiť na vyrovnanie pohľadávok voči nájomcovi po lehote splatnosti, ktoré vzniknú z tejto a/alebo ako dôsledok jej porušenia. Ak bude zábezpeka čo i len čiastočne použitá, počas platnosti zmluvného vzťahu je nájomca povinný bezodkladne po oznámení prenajímateľa túto zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky. Vyrovnanie všetkých pohľadávok sa vykoná do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade ak nájomca nesplní riadne a včas všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, ale ich splní len čiastočne je prenajímateľ oprávnený uspokojiť jednostranný úkonom svoju pohľadávku zo zloženej zábezpeky, a to do výšky nesplateného záväzku (vrátane príslušenstva). Takéto použitie zábezpeky alebo jej časti je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi.
- 5) Nájomca uhradí nájomné a poplatok za služby na základe faktúry V prípade omeškania nájomcu 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. Odmietnutie podpísania novej zmluvy, resp. dodatku zo strany nájomníka sa bude považovať za dôvod pre okamžitú výpoveď nájomnej zmluvy.

- 6) V prípade omeškania s úhradou faktúry za nájomné alebo za služby poskytované s nájomom, v trvaní viac ako 15 kalendárnych dní po lehote splatnosti má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb poskytovaných s nájomom.

Článok V.

Závazky prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje dňom účinnosti tejto zmluvy, prenechať predmetné nebytové priestory nájomcovi 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 nájomcu 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 nájomcovi predmet nájmu 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 nájomcovi odovzdané kľúče od predmetu nájmu.

Článok VI.

Závazky nájomcu

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

Článok VII.

Skončenie nájmu

- 1) Prenajímateľom môže vypovedať túto zmluvu s použitím dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede ak :
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje prevádzkový poriadok
- 2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom za použitia jednomesačnej výpovednej lehoty v prípade ak nájomca 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 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 nájomcu musia byť v písomnej forme.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca závažným spôsobom poruší svoj záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy a ani v primeranej lehote poskytnutej za účelom zjednania nápravy takúto nápravu nevykoná.
- 5) Nájomca 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 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 nájomcom prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa, bez nároku nájomcu na náhradu vynaložených nákladov.
- 7) Pri skončení nájmu podľa ods. 2 / ods. 3 tohto článku zmluvy si prenajímateľ započíta kauciu zloženú nájomcom pri uzavretí tejto zmluvy v zmysle čl. IV ods. 6 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 nájomcovi vyfakturovaný, s tým, že splatnosť tejto faktúry bude najneskôr do dňa ukončenia trvania nájmu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenie

- 1) Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma 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 urovnať 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 dorúčením. 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 vo dvoch 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,2023

Prenajímateľ :

Nájomca:

.....
Ing. Ľudovít Lebó , riaditeľ

.....
Tomáš Slivoň, predseda ÚzO DPO

.....
Ladislav Búcsi , tajomník ÚzO DPO