

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa zákona č. 116/1990 Zb. zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov
č. 45/2023

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: **Zväz postihnutých civilizačnými chorobami SR Okresný výbor Nové Zámky**
Hl. námestie 7, 940 02 Nové Zámky
IČO : 36098400
Zastúpený : Eva Bugošová , poverená zastupovať na základe stanov org.
Tel : 0907543806

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

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 105, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa.
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to miestnosť č. 105 o výmere 22,5 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 združenia na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva Nové Zámky č. 167/270923 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 **01.11.2023**
- 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. 105 o výmere 22,5 m²
mesačne : 1 € (slovom jedno euro)
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájmom. Úhradu za služby spojené s nájmom (vodné a stočné; vykurovanie predmetu nájmu, odvoz a likvidácia odpadu), ktorých výška bola stanovená na základe interného predpisu prenajímateľa č. 2019/3, v znení jeho dodatku 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 sume 6.52 EUR bez DPH
b) služby za spoločné priestory údržba, upratovanie a opravy 19,80 EUR bez DPH
c) za el. energiu a teplo v prenajatých priestoroch 64.80 EUR bez DPH
d) Za služby a-c mesačne spolu 91,12 EUR +20% DPH (€)= 109,34 EUR

Nájomné so službami poskytovaním s nájmom predstavuje mesačne spolu sumu vo výške 110,34 EUR s DPH.

- 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 117,88 € s DPH /slovom stosedemnášť 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 nájmom 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 nájmom, v trvaní viac ako 15 kalendárnych dní po lehote splatnosti má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb poskytovaných s nájmom.

Článok V.

Záväzky 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) Prenajíateľ 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 prenájomcom 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 prenájomcu. 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 prenájomcu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenájomca v zmysle časti V. tejto zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný umožniť prenájomcu 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 prenájomcu najneskôr pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu kontaktné telefónne číslo, na ktorých bude môcť prenájomca kontaktovať nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do predmetu nájmu, najmä v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živej pohrome
- 7) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenájomcu v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
- 8) Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje sám a na vlastné náklady.
- 9) Nájomca je povinný umožniť prenájomcu 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 prenájomcu. 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) Prenajíateľom 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) Prenajíateľ 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 prenájomcu i nájomcu musia byť v písomnej forme.
- 4) Prenajíateľ 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 prenájomcu. 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 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 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

Prenajímateľ :

Nájomca:

.....
Ing. Ľudovít Lebó , riaditeľ

.....
Eva Bugošová

