

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č.
40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) medzi

1.) Prenajímateľom:

Mesto Bojnice

Sídlo: Sládkovičova 176/1, 972 01 Bojnice
v zastúpení: MVDr. Ladislav Smatana, primátor mesta
IČO: 00 318 001
DIČ: 2021162638
IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2.) Nájomcom:

Región HORNÁ NITRA - BOJNICE, oblastná organizácia cestovného ruchu

Sídlo: Sládkovičova 210/50, 972 01 Bojnice
V zastúpení: Antónia Kováčová Píšová, predseda predstavenstva
IČO: 42 274 770
DIČ: 2023481218
IBAN: SK85 0200 0000 0029 9211 1051
SK27 0200 0000 0029 9211 9758
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte na Hurbanovom námestí č. 47/36 v Bojniciach. Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľnosti.

1.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľností - nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí v polyfunkčnom objekte na Hurbanovom námestí, súpisné č. 47 v Bojniciach, postavené na parc. reg. C KN, číslo parcely 2314, zapísanej na LV č. 1, okres: Prievidza, obec: Bojnice, katastrálne územie Bojnice.

1.3. Predmetom nájmu je časť budovy o výmere 68,94 m². Prenajímaný objekt pozostáva z časti vstupnej haly (5,20 m²), vľavo sa nachádza nebytový priestor o výmere 23,90 m² spolu s WC + predsieň (6,12 m²), vpravo sa nachádza nebytový priestor o výmere 27,85 m² spolu WC + predsieň (5,87 m²) – za účelom zriadenia kancelárskych priestorov oblastnej organizácie cestovného ruchu – Región HORNÁ NITRA – BOJNICE.

1.4. Predmetom tejto zmluvy je prenájom hnutel'ného majetku vyšpecifikovaného v prílohe č. 1, ktorá tvorí súčasť tejto zmluvy.

1.5. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať za účelom zriadenia kancelárskych priestorov oblastnej organizácie cestovného ruchu. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na uvedený účel.

1.6. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa pri osobnej prehliadke oboznámil so stavom nebytového priestoru a v tom rozsahu je mu stav nebytového priestoru známy.

1.6. Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi do výlučného užívania predmet nájmu tak, ako je tento špecifikovaný v tomto článku a nájomca predmet nájmu prijíma a zaväzuje sa zaň platiť riadne a včas nájomné.

1.7. Nájomca nemôže podstatným spôsobom zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok II.

Doba trvania nájmu

2.1. Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle **Uznesenia č. 231/2023** zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Bojniciach, konaného dňa 10. októbra 2023, **na dobu neurčitú od 1. januára 2024.** Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v čl. I tejto zmluvy so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok III.

Nájomné a platobné podmienky

3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné vo **výške 14 220,- Eur** ročne (slovom: štrnásťtisícdeväťdesať eur) po zaokrúhlení na celé metre štvorcové, za 69 m² prenajatej plochy ročne. Suma prenájmu je rozdelená na dve položky nasledovným výpočtom:

- a) nájom podlahovej plochy o výmere 69 m² x 15 eur/m², čo ročne predstavuje celkovo čiastku **12 420,- eur** (slovom dvanásťtisícštyristo deväťdesať eur)
- b) nájom hnutel'ného majetku vo výške 150 eur (slovom stopäťdesiat eur) mesačne, čo ročne predstavuje celkovo čiastku **1 800,- eur** (slovom tisícosemsto eur).

3.2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného v troch splátkach vo výške **4 740,- eur** (slovom: štyritisíc sedemsto štyridsať eur), a to nasledovne:

- a) nájomca sa zaväzuje uhradiť prvú splátku k 10. dňu mesiaca júl príslušného kalendárneho roku
- b) nájomca sa zaväzuje uhradiť druhú splátku k 10. dňu mesiaca september príslušného kalendárneho roku
- c) nájomca sa zaväzuje uhradiť tretiu splátku k 31. dňu mesiaca december príslušného kalendárneho roku,

a to na bankový účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s., sídlo banky: Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25, číslo účtu v tvare IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382, VS: 42 274 770. Mesačné nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

3.3. V prípade omeškania s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi okrem zákonného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok IV.

Cena záloh za energie a platobné podmienky

4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné zálohové platby za energie.

4.2. V zmysle tejto zmluvy sa pod energiami rozumejú mesačné platby za elektrickú energiu, vodné, stočné, zrážkové vody, vykurovanie a plyn.

4.3. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné zálohové platby mesačne vo výške **150,- eur** (slovom stopäťdesiat eur), čo ročne predstavuje celkovo čiastku **1 800,- eur** (slovom tisícosemsto eur).

4.4. Zálohové platby sú splatné k 15. kalendárnemu dňu mesiaca v príslušnom kalendárnom roku na bankový účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s., sídlo banky: Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25, číslo účtu v tvare IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382, VS: 42 274 770.

4.5. Zálohy za energie budú vyúčtované a doručené nájomcovi v zákonom stanovenej lehote, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.

4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniku preplatku na zálohových platbách uvedených v ročnom zúčtovaní za predchádzajúci rok, je prenajímateľ povinný výšku preplatku vrátiť nájomcovi na bankový účet vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s., sídlo banky: Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25, číslo účtu v tvare IBAN: SK85 0200 0000 0029 9211 1051, VS: 00 318 001, a to do 30 kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania záloh za energie.

4.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniku nedoplatku na zálohových platbách uvedených v ročnom zúčtovaní za predchádzajúci rok, je nájomca povinný výšku nedoplatku uhradiť prenajímateľovi na bankový účet vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s., sídlo banky: Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25, číslo účtu v tvare IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382, VS: 42 274 770, a to do 30 kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania záloh za energie.

4.8. Prenajímané priestory sú napojené na elektrické rozvody, vodovodné rozvody a centrálnu vykurovanie pre celú budovu plynovým kotlom umiestneným v miestnosti č. 4 na treťom nadzemnom podlaží (vlastná kotolňa v budove)..

4.9. Zmluvné strany sa dohodli, že je zakázané vykonávať akékoľvek zásahy do elektrických zariadení a elektroinštalácie, plynových zariadení a plynoinštalácie a rozvodov vody bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka budovy. Po prípadnom vykonaní zásahu (servisného úkonu) je nájomca povinný predložiť revíziu správu alebo protokol o vykonaní prác.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,

5.2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený požadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu

5.3. Nájomca je povinný:

- a) užívať hnuťelný majetok, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
- b) si zabezpečiť všetky opravy hnuťelných vecí, súvisiace s ich užívaním a obvyklé udržiavacie náklady a na vlastné náklady,
- c) uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti,
- d) umožniť prenajímateľovi prístup k nebytovým priestorom a hnuťelným veciam na požiadanie za účelom kontroly a dodržiavania podmienok tejto zmluvy,

- e) na svoje náklady vykonávať bežnú a obvyklú údržbu prenajatých priestorov, ako aj priestorov, ktoré k nebytovým priestorom prináležia alebo ktoré v súvislosti s prenajatými priestormi užíva, zabezpečovať revízie všetkého druhu, ako aj hradiť všetky náklady, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch. Bežnou a obvyklou údržbou prenajatých priestorov sa rozumie najmä maľovanie a natieranie priestorov, drobné opravy svietidiel a vypínačov, opravy vstupných dverí a okien, ako aj iné bežné udržiavacie práce.
- f) bez zbytočného odkladu nahlasovať prenajímateľovi potrebu opráv, presahujúcich rámec bežnej a obvyklej údržby a ktoré je povinný vykonávať prenajímateľ,
- g) po skončení nájomného vzťahu nebytové priestory a prenajatý hnutel'ný majetok vrátiť prenajímateľovi v riadnom stave nepoškodené, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas nájomnej doby, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa,
- h) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, štatutárnych zástupcov a pod.,
- i) na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu užívaných nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov a nariadení mesta Bojnice,
- j) dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho prevádzkovej činnosti a na svoje náklady zabezpečovať pravidelnú likvidáciu všetkých odpadov, ktoré pri svojej činnosti vyprodukuje, uzatvorením zmluvy o vývoze odpadov a tieto skladovať len vo vyhradených priestoroch. Nájomca je povinný uhradiť miestny poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad v súlade s platným všeobecne záväzným nariadením mesta Bojnice,
- k) dodržať povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov a povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.

5.4. Nájomca je oprávnený:

- a) vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.),
- b) vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov Podmienkou vykonania takejto rekonštrukcie je dodržanie stavebného zákona a príslušných predpisov zo strany nájomcu.

Článok VI.

Skončenie nájmu

6.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán – zmluvné strany sa môžu dohodnúť na skončení nájmu k určitému dátumu, a to formou písomnej dohody podpísanej oprávnenými zástupcami zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu aj bez udania dôvodu.

6.2. Zmluvné strany si v súlade s ust. § 12 zák. č. 116/1990 Zb. dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

6.3. Nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty resp. skončenia nájmu.

6.4. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú škodu na nebytových priestoroch.

Článok VII.

Poistenie

7.1. Poistenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy zabezpečí vlastník nehnuteľnosti – mesto Bojnice. Poistenie objektu na iné účely si podľa potreby zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok VIII.

Podnájom

8.1. Nájomca je oprávneným užívateľom nehnuteľnosti uvedenej v čl. I tejto zmluvy.

8.2. Nájomca je oprávnený dať nehnuteľnosť do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

8.3. V prípade uzavretia zmluvného vzťahu s treťou osobou sa všetky podmienky a účel podnájmu s treťou stranou dojednávajú v Zmluve o podnájme.

Článok IX.

Osobitné ustanovenia

9.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť v súvislosti s doručovaním vzájomných písomností nasledovnými pravidlami: písomnosti sa považujú za doručené dňom, keď boli adresátom prevzaté, alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri, alebo do aktivovanej elektronickej schránky alebo na adresu trvalého pobytu a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomností odmietol a to dňom odmietnutia tejto písomnosti adresátom.

9.2. Kľúče od prenajatého priestoru odovzdá prenajímateľ nájomcovi s tým, že nájomca ich bude poskytovať výhradne ním určeným zodpovedným osobám. Prenajímateľ si ponechá jednu kópiu kľúča od priestorov pre účely protipožiarnej ochrany a iných nepredvídaných situácií. Prenajímateľ sa zaväzuje nevstupovať do priestorov nájomcu bez jeho súhlasu okrem situácií, vyžadujúcich si okamžité riešenie havárií, resp. živelných udalostí. O nutnosti vstupu do týchto priestorov bude nájomcu prenajímateľ bezodkladne telefonicky alebo písomne informovať. Nájomca si môže vymeniť zámok na vnútorných dverách na svoje náklady. V prípade výmeny zámku odovzdá jednu kópiu kľúča prenajímateľovi za účelom vyššie uvedeným.

9.3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady, a taktiež preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.

9.4. Výška nájomného môže byť prehodnocovaná na základe medziročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o príslušné percento od nasledujúceho mesiaca po zverejnení štatistických údajov a nájomca sa zaväzuje toto zvýšené nájomné akceptovať a mesačné nájomné počnúc dňom doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného uhrádzať v zvýšenej sume.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

10.1. V otázkach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy účastníkov spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.

10.2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to písomnou formou vo forme písomných dodatkov číslovaných podľa poradia ich prijatia, ktoré budú podpísané všetkými zmluvnými stranami.

10.3. Ak by boli niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, zostáva zmluva v ostatnom platná. Neplatné ustanovenia zmluvy sa zmluvní partneri zaväzujú vzájomnou dohodou upraviť tak, aby sa dosiahol účel sledovaný neplatným ustanovením.

10.4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržali po jednom rovnopise zmluvy.

10.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné a dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu; preto nižšie pripájajú svoje podpisy, bez akéhokoľvek nátlaku alebo nevýhodných podmienok.

10.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby v zmysle §47a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Bojniciach, dňa 11.12.2023

V Bojniciach, dňa 11.12.2023

Mesto Bojnice

V zastúpení MVDr. Ladislav Smatana
primátor mesta
(prenajímateľ)

Región HORNÁ NITRA - BOJNICE

v zastúpení Ing. Antónia Kováčová Píšová
predsedníčka predstavenstva
(nájomca)

Prílohy:

1. Správa o súpise hnutel'ného majetku
2. Uznesenie Mestského zastupiteľ'stva v Bojniciach, č. 231/2023 zo dňa 10. októbra 2023
3. Uznesenie Valného zhromaždenia oblastnej organizácie cestovného ruchu – Región HORNÁ NITRA - BOJNICE č. 2 zo dňa 14. novembra 2023