

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 585/2023

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

prenajímateľom: **Obec Jesenské**
so sídlom: Sobotská 10, 980 02 Jesenské
zastúpený starostom obce Mgr. Gabriel Mihályi, PhD.
IČO: 00318833
DIČ: 2021230244
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
IBAN: SK4209000000000068943646
(ďalej len „prenajímateľ“)

a nájomcom: **Centrum pre deti a rodiny Jesenské**
so sídlom: Mieru 155/5, 980 02 Jesenské
zastúpený riaditeľkou centra: Mgr. Mária Borbášová
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK11 8180 0000 0070 0042 1886
IČO: 35 994 519
DIČ: 2021231542
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy bývalej malej školy nachádzajúci sa v obci Jesenské v celosti. Nehnuteľnosť v katastrálnom území obce Jesenské nachádzajúca sa na CKN parcele č. 7/26 je vedená Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1 ako stavba: budova materskej školy so súpisné číslo 231 na ulici Mieru, Jesenské.
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na prvom nadzemnom poschodí nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy s celkovou výmerou 126,8 m². Pozostáva z ôsmich miestností: chodba č. 1 – 14 m², miestnosť č. 1 – 20,25 m², miestnosť č. 2 – 24,75 m², kuchynka – 25,2 m², kotolňa – 6,3 m², kancelária – 16,8 m², sociálne zariadenie – 4 m² a chodba č. 2 – 15,5 m².
3. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá za účelom nájmu nájomcovi nebytový priestor v budove materskej školy, Mieru 231 v Jesenskom.

II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať v súlade s jeho stavebným účelom ako kancelárske priestory.
2. Prenajímateľ aj nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy.

3. O obhliadke predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápisnicu, ktorá bude tvoriť súčasť tejto zmluvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy s účinnosťou od **01.01.2024**, pričom nájomný vzťah sa dojednáva do 31.12.2024, povinnosťou prenajímateľa je zverejniť nájomnú zmluvu na úradnej tabuli obce Jesenské.
2. Právo nájomcu užívať nebytové priestory patriace prenajímateľovi a súčasne tvoriace predmet nájmu vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu.

IV.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán na základe Všeobecne záväzného nariadenia č. 15/2012 o určení výšky nájomného za nájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve obce, nasledovne:
 - 14,- € za m² prenajatej podlahovej plochy (kancelárie – 61,80 m²), t. j. celkom **865,20 €** ročne,
 - 12,- € za m² prenajatej podlahovej plochy (chodba a sklad – 65 m²), t. j. celkom **780,- €** ročne.
 - **Celkom za 126,80 m² ročný nájom 1.645,20 €.**
2. Nájomné je nájomca povinný uhradiť za príslušný mesiac vždy do 15. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájom vypláca, na účet prenajímateľa a to podľa faktúry vystavenej prenajímateľom vo výške 1/12 z určeného nájomného podľa odseku 1 tohto článku.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť úhradu nájomného prostredníctvom bankového príkazu na účet prenajímateľa.

V.

Úhrada za služby spojené s nájomom

1. Nájomca je povinný spoločne s platbou nájomného v rovnakom termíne uhrádzať prenajímateľovi aj paušálne platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a ktoré sú zabezpečené prostredníctvom prenajímateľa. Konkrétne ide o platby za kúrenie, za elektrickú energiu, za vodné a stočné.
2. Výška paušálnych platieb za služby podľa predchádzajúceho odseku bude u nájomcu predstavovať sumu **120,- €** mesačne, t. j. **1.440,- € ročne**, pričom táto suma bola stanovená na základe dohody zmluvných strán, pri zohľadnení predpokladaných prevádzkových nákladov.
3. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku paušálnych platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny cien za elektriku a za plyn, alebo sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb. Úprava výšky sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7 dní od dňa zvýšenia. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať.

4. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie nákladov raz ročne a to vždy do 31.3. za predchádzajúci rok. Vyúčtovanie zašle prenájomcovi do 15 dní odo dňa jeho vykonania.

VI.

Stav predmetu nájmu

1. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu dobre pozná z obhliadky na mieste samom.
2. Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomcovi musí odovzdať prenajímané nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.

VII.

Povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi užívanie predmetu nájmu a to bez akéhokoľvek obmedzenia,
- zabezpečiť poistenie nehnuteľností tvoriacich predmet nájmu a riadne platiť určené poistné,
- umožniť umiestnenie firemnej tabule na vhodnom a dobre viditeľnom mieste budovy,
- zabezpečovať vykonanie všetkých potrebných opráv na predmete nájmu s cieľom umožniť ich riadne užívanie.

2. Nájomca je povinný:

- včas a riadne uhrádzať nájomné, ako aj zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
- zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie (vykonávať bežné opravy a údržbu predmetu nájmu),
- umožniť prenájomiteľovi vykonanie kontroly predmetu nájmu,
- nahradiť prenájomiteľovi škodu v prípade, že dôjde k poškodeniu predmetu nájmu zo strany nájomcu,
- nahlásiť prenájomiteľovi potrebu vykonania nevyhnutných opráv alebo úprav na predmete nájmu,
- rešpektovať zákaz prenechania predmetu nájmu, resp. jeho časti do podnájmu inej osobe,
- platiť odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné všeobecne záväzné nariadenie obce Jesenské.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa môže skončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

2. Nájomný vzťah sa môže skončiť aj výpoveďou, pričom na túto výpoveď sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v takom stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O stave nehnuteľností sú zmluvné strany povinné spísať zápisnicu.

IX.

Záverečné ustanovenie

1. Zmeny týkajúce sa nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými a očíslovanými dodatkami k tejto zmluve, podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
3. Zmluvné strany súčasne svojim podpisom potvrdzujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom Vlády Slovenskej republiky.
5. Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva (2) rovnopisy dostane prenajímateľ a dva (2) nájomca.

V Jesenskom, dňa 27.12.2023


Prenajímateľ



Mgr. Mária Borbášová
RIADITELKA CDR

CENTRUM PRE DETI
A RODINY JESENSKÉ
Ul. Mieru 155
980 02 JESENSKÉ
IČO:35994517
①


Nájomca