

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá v zmysle zák. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

Prenajímateľ: **JUDr. Ing. Róbert Ihnát**
nar.: 11.01.1972
trvale bytom: Bernolákova 765/24, 073 01 Sobrance
IBAN: [REDACTED]
/ďalej ako „prenajímateľ“/

a

Nájomca : **Centrum pre deti a rodiny Remetské Hámre**
Remetské Hámre č. 31, 072 41 Rem. Hámre
IČO: 17071054
DIČ: 2020956388
číslo účtu: IBAN: [REDACTED]
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
v zastúpení: Mgr. Tatiana Červená, riaditeľka CDR
telefón: 056 6595390
(ďalej len nájomca)

čl.1

Predmet článku

(1.) Prenajímateľ sa zaväzuje na základe tejto zmluvy prenajať nájomcovi nebytové priestory, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti – stavbe na ul. Kúpeľskej č. 66, Sobrance s výmerou 30,57 m².

(2.) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie a za bezpečnosť a ochranu zdravia svojich zamestnancov.

čl. 2

Účel nájmu

(1.) Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory a tieto nemôže dať do prenájmu ďalším osobám.

čl. 3***Doba nájmu***

(1.) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu určitú a to od 01.01.2024 do 31.12.2025.**

čl. 4***Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia***

(1.) Nájomné za predmet nájmu medzi zmluvnými stranami bolo dojednané vo výške: ročné nájomné je 3 301,20 € s DPH, mesačné nájomné je 275,10 € s DPH (slovom: dvestosedemdesiatpäť eur a desať centov) vrátane elektrickej energie a tepla.

(2.) Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné bude platiť nájomca v eurách **v mesačných splátkach** vo výške **275,10 € / mesiac**. Nájomca je povinný uhradiť nájomné najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca a to bezhotovostným spôsobom na účet vedený vo VÚB, a.s. Sobrance, [REDACTED], prípadne poštovou poukážkou na uvedený účet.

(3.) Daň z nehnuteľnosti za prenajaté nebytové priestory platí prenajímateľ, ostatné dane a poplatky súvisiace s prevádzkovaním prenajatého objektu, vrátane miestnych poplatkov znáša nájomca.

(4.) Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať likvidáciu zvlášť nebezpečného odpadu alebo kontaminovaného odpadu, majúci pôvod v činnosti jeho prevádzky osobitne, zákonným spôsobom na vlastné náklady.

(5.) Nájomca zodpovedá za dodržiavanie protipožiarnych opatrení a bezpečnostných predpisov v priestoroch, ktoré má prenajaté na vlastné náklady.

čl. 5***Práva a povinnosti prenajímateľa***

(1.) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nebytové priestory nájomcovi do užívania od [REDACTED] v stave, v akom sa nachádzajú a znášať náklady spojené s následným udržiavaním nehnuteľností ako sú (napr. oprava strechy, oprava vonkajších častí nehnuteľnosti), pokiaľ nie je ďalej ustanovené inak.

(2.) Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie prenajatého objektu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou.

(3.) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do prenajatého objektu tak, aby ho nájomca mohol užívať v súlade s touto zmluvou.

(4.) Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca po udelení písomného súhlasu prenajímateľom označil svojím obchodným menom a obchodným menom firiem, ktorých je zástupcom predmet nájmu primeraným spôsobom po odsúhlasení s prenajímateľom.

(5.) Prenajímateľ je povinný pred uzavretím tejto zmluvy vyžiadať od mestského úradu Sobrance predchádzajúci súhlas na prenájom nebytových priestorov - miestností, ak pre účel nájmu dohodnutý touto zmluvou takýto predchádzajúci súhlas v zmysle zákona je potrebný (ust. § 3 ods.2 zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov).

čl. 6***Práva a povinnosti nájomcu***

(1.) Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineneho porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

(2.) V prípade skočenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý objekt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a zmeny, ktoré vykonal s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, s vykonaním hygienickej maľby.

(3.) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. V prípade, ak nájomca poruší túto svoju povinnosť, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu týmto vznikla. Zároveň nájomca nemá nároky, ktoré by mu inak patrili z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia možnosti užívať nebytové priestory pre vady, ktoré neboli prenajímateľovi včas oznámené. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy alebo koordinovať ich vykonanie v spolupráci s nájomcom.

(4.) Nájomca sa zaväzuje znášať náklady, spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov vrátane vykonávania maľby prenajatých vnútri prenajatého objektu.

(5.) Nájomca nie je oprávnený dávať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, okrem účelu uvedeného v čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy.

(6.) Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní prenajatých nebytových priestorov v rozsahu nutnom na vykonanie opráv a údržieb týchto nebytových priestorov bez nároku na zníženie dohodnutého nájomného.

(7.) Nájomca sa zaväzuje umožniť za svojej prítomnosti prenajímateľovi podľa jeho požiadaviek vykonať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov.

(8.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo zdržiavať sa v prenajatých nebytových priestoroch v pracovných dňoch od 6.30 do 18.00 hod. Mimo tejto doby vzhľadom na ochranu budovy iba so súhlasom prenajímateľa (alternatívne denne bez časového obmedzenia.) Nájomca je povinný v čase od 22.00 do 6.00 hod. zdržať sa konania, ktoré by narušovalo nočný kľud.

(9.) Nájomca je oprávnený inštalovať vnútri prenajatých priestorov lišty slúžiace na povrchové vedenie telefónnych káblov, káblov počítačovej siete a bezpečnostného zariadenia.

(10.) Nájomca je oprávnený poistiť vnútorné vybavenie vrátane zásob prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady.

(11.) Nájomca je oprávnený pre svoje potreby a potreby svojich zamestnancov využívať WC a umývadlo s teplou tečúcou vodou určené pre tieto účely prenajímateľom.

čl. 7***Technické zhodnotenie prenajatého objektu***

(1.) Nájomca je oprávnený na prenajatom objekte robiť zmeny a úpravy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady s tým, že tieto nemajú vplyv na výšku nájmu a po ukončení nájmu nemá nájomca právo požadovať úhradu týchto nákladov od prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú ináč.

(2.) Odpisy z úprav je oprávnený vykonávať nájomca.

čl. 8***Skončenie nájmu***

- (1.) Účastníci sa dohodli, že ukončenie nájmu je možné ukončiť písomnou dohodou.
- (2.) Prenajímateľ a nájomca nájom môžu ukončiť aj bez udania dôvodov výpoveďou z ktorejkoľvek strany. Pre tento prípad bola medzi účastníkmi dohodnutá výpovedná lehota 2 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- (3.) Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatý objekt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vrátane úprav, ktoré boli v objekte vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vrátane vykonania hygienickej maľby vnútorných priestorov, najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty.

čl. 9***Postup pri odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov***

- (1.) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí prenajatého objektu spíšu zápisnicu, v ktorej uvedú najmä :
- a/ stav, v akom sa prenajatý objekt nachádza v čase odovzdania
 - b/ zoznam zariadenia a jeho stav v prípade ak sa nachádza v prenajatom objekte
 - c/ iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán
 - d/ dátum a miesto spísania zápisnice s podpismi účastníkov
- (2.) Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní zápisnice obidvoma účastníkmi tejto zmluvy odovzdá nájomcovi kľúče od prenajatého objektu s tým, že nové zámky na vlastné náklady zabezpečí nájomca.
- (3.) Pri ukončení nájmu podľa tejto zmluvy jej účastníci taktiež spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať minimálne údaje ako sú uvedené v ods. 1 tohto článku.

čl. 10***Osobitné dojednania***

- (1.) Pre prípad nesplnenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. 8 ods. 3 tejto zmluvy zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 16,60 € denne, ktorú je povinný platiť nájomca za každý aj začatý deň po ukončení nájmu až do vypratania prenajatého objektu a jeho odovzdania prenajímateľovi v dohodnutom stave. O odovzdaní prenajatého objektu spíšu zmluvné strany zápisnicu.
- (2.) V prípade meškania s platením nájomného je nájomca povinný platiť úrok z omeškania vo výške 1 % zo sumy nájomného, s ktorou je nájomca v omeškaní za každý aj začatý deň omeškania.

čl. 11***Záverečné ustanovenia***

- (1.) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť deň po dni zverejnenia na internetovej stránke www.crz.gov.sk v zmysle platných predpisov.
- (2.) Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
- (3.) Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia právnych predpisov, a to zákona č. 116/90 Zb.
- (4.) Táto zmluva je platná dňom podpísania.
- (5.) Nájomca podpísom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom

prenajímaného objektu, jeho stav zodpovedá účelu nájmu a v takomto stave ho preberá do užívania.

(6.) Účastníci tejto zmluvy sa s jej obsahom riadne oboznámili, porozumeli všetkým jej ustanoveniam a svojím podpisom potvrdzujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle.

(7.) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

Sobrance dňa

Remetské Hámre dňa

prenajímateľ

JUDr. Ing. Róbert Ihnát

nájomca

Mgr. Tatiana Červená
riaditeľka CDR Rem. Hámre