

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 525 20/ 003/2024

zatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi:

Prenajíateľom:

Službyt Nitra, s.r.o.

so sídlom: Janka Kráľa 122
949 01 Nitra

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra
Odd. Sro, vložka č.638/N

v zastúpení: Ing. Pavol Bielik, konateľ a riaditeľ spoločnosti

IČO: 31 447 929

DIČ: 2020406388

IČ DPH: SK2020406388

Platca DPH: ÁNO

Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

č.ú.: 5064092699/0900

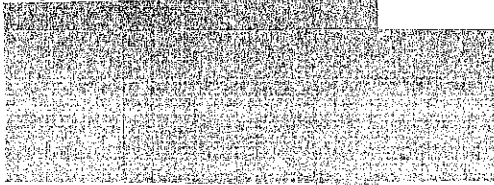
IBAN: SK69 0900 0000 0050 6409 2699

d'alej aj ako „Prenajíateľ“

a

Nájomcom:

Mgr. Zdenko Svoboda, MBA



d'alej aj ako „Nájomca“

spoločne d'alej aj ako „Zmluvné strany“

d'alej aj ako „Zmluva“

Článok I.

Predmet nájmu

1. Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nitra na liste vlastníctva č.3681 pre kat. úz. Nitra budova súpisné č.1295 na parcele č.1312 – zastavaná plocha nachádzajúcich sa na Farskej ul. 5 v Nitre.
2. Požičiavateľ vykonáva správu nehnuteľností (nebytových priestorov v nich) pre vlastníka-Komitenta na základe Komisionárskej zmluvy č.75/2020/OM zo dňa 18.01.2020, v znení platných dodatkov, ktorou je poverený na vykonávanie činností spojených so správou a údržbou nehnuteľností.
3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v podkroví vpravo v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku Zmluvy, ktoré Nájomca berie do nájmu v takomto rozsahu:
 - a) miestnosti č. 403, 404, 408, 409, 410 a časť spoločnej chodby m.č. 402 s dohodnutou výmerou 64,55 m²s možnosťou užívať spoločné priestory v objekte
d'alej len "Predmet nájmu"

Článok II.

Účel nájmu

1. Predmet nájmu uvedený v čl.I. Zmluvy bude Nájomcom využívaný ako kancelárie poslanca Národnej rady Slovenskej republiky za politickú stranu HLAS – sociálna demokracia.

Článok III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú počínajúc dňom 01.02.2024 do 31.12.2030.
(Súhlas primátora mesta Nitra zo dňa 30.01.2024)
2. Na možnosť výpovede Zmluvy zo strany Prenajímateľa aj Nájomcu sa vzťahujú ustanovenia §9 zákona č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže Prenajímateľ vypovedať Zmluvu aj z týchto dôvodov:
 - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so Zmluvou
 - b) Nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v prenajatých nebytových priestoroch
 - c) Nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu bez predchádzajúceho súhlasu orgánu mesta príslušného podľa čl. 5 ods. 7 až 11 zásad a čl. 13 a čl. 14 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení a Prenajímateľa
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby
 - e) ak zanikne mandát poslanca NR SR v zmysle zákona 460/1992 Zb. (Ústava Slovenskej republiky) Čl. 81a.
3. Nájomca môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať Zmluvu aj z týchto dôvodov:
 - a) ak zanikne mandát poslanca NR SR V zmysle zákona 460/1992 Zb. (Ústava Slovenskej republiky) Čl. 81a.
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať okamžite po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac, čo považujú Zmluvné strany za hrubé porušenie podmienok Zmluvy.
6. Zmluvu je možné tiež ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán.

Článok IV.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné bolo stanovené dohodou Zmluvných strán nasledovne :

a) nebytové priestory s výmerou 64,55 m ²	42,88 €/m ² /rok	2.767,90 €/rok
--	-----------------------------	----------------

Mesačné nájomné : **230,66 €**

Nájom Predmetu nájmu je oslobodený od dane z pridanej hodnoty - §38 zákona č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Mesačná úhrada za služby poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov (zálohovo) ďalej len „**Služby**“:

a) spojené s vykurovaním objektu	182,58 €
b) vodné a stočné	3,33 €
c) zrážková voda	1,00 €
d) elektrická energia	33,08 €
e) zber, preprava a zneškodňovanie komunálneho odpadu	3,30 €

Mesačný predpis úhrad za služby bez DPH: **233,29 €**

K uvedeným cenám Prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty podľa zákona č.222/2004 Z.z. O dani z pridanej hodnoty v platnom znení.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné a platby za Služby poskytované s užívaním nebytových priestorov mesačne, na základe faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti vystavenej faktúry za

príslušný mesiac na účet vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., IBAN: SK69 0900 0000 0050 6409 2699. Pri platbe uvedie Nájomca variabilný symbol (VS – číslo faktúry).

3. V prípade omeškania Nájomcu s platbou je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý aj začatý deň omeškania, a to na základe dodatočne vystavenej faktúry na úhradu úrokov z omeškania.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku platieb za služby ak:
 - a) nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov
 - b) zistí, že výška preddavkov nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na služby
 - c) z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto:

výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za hodnotiaci kalendárny rok.

Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je Nájomca povinný zaplatiť podľa faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre Prenajímateľa.

Do doby doručenia tejto faktúry Nájomcovi platí Nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa riadia ustanoveniami §5 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, pokiaľ v Zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri začiatku nájmu a pri skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia Zmluvných strán písomný zápis.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom Predmetu nájmu a že v takomto stave tento Predmet nájmu od Prenajímateľa preberá.
4. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v užívania schopnom stave.
5. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu orgánu mesta príslušného podľa čl. 5 ods. 7 až 11 zásad a čl. 13 a čl. 14 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení a Prenajímateľa.
7. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a opravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V písomnom súhlase bude uvedený najmä rozsah úprav stavebného charakteru, ich kvalita, množstvo, cena, technické zhodnotenie, termíny realizácie a spôsob majetkového vyrovnania pri skončení nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, ktoré sú potrebné vykonanie stavebných prác a pre prevádzku a užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov zabezpečí na svoje náklady.
9. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu a bežné opravy, je povinný zabezpečovať a hradíť na vlastné náklady drobné úpravy Predmetu nájmu, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Takisto je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá tým vznikne na Predmete nájmu.
11. Pri nesplnení povinností uvedených v bodoch 4., 5., 6., 7. a 8. tohto článku zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá tým vznikne. Povinnosť Nájomcu nahradiť škodu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
12. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas trvania zmluvného vzťahu a ktoré by podstatne zmenili alebo upravili obsah tejto Zmluvy.

13. Nájomca je povinný v Predmete nájmu zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce pre neho z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
V spoločných priestoroch bude tieto povinnosti zabezpečovať Prenajímateľ.
14. Nájomca sa zaväzuje v prípade havárie alebo potrebného servisu umožniť Prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, vstup do Predmetu nájmu. Potrebu sprístupnenia Predmetu nájmu za účelom servisu oznámi Prenajímateľ Nájomcovi jeden deň vopred.
15. Poistenie objektu zabezpečuje vlastník. Poistenie vnútorného vybavenia Predmetu nájmu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.


Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len na základe dohody Zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.
2. Nájomca dáva Prenajímateľovi súhlas v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na spracovávanie osobných údajov potrebných k výkonu činnosti vyplývajúcich z tejto Zmluvy, na vedenie evidencie a na jej zverejnenie v zmysle platných predpisov.
3. Ostatné náležitosti v tejto Zmluve neupravené sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Táto Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva rovnopisy sú pre Prenajímateľa a dva rovnopisy pre Nájomcu.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli a Zmluva nebola uzavretá za jednostranne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpísali.

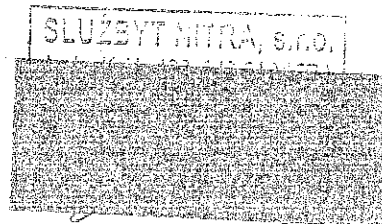
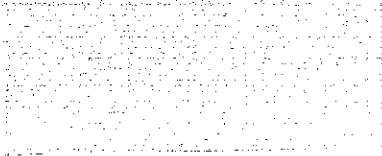
V Nitre, dňa
Nájomca:

30.1.2024

V Nitre, dňa 30.01.2024
Prenajímateľ:



Mgr. Zdenko Svoboda; MBA



SLUŽBYT NITRA, s.r.o.

Ing. Pavol Bielik, konateľ a riaditeľ
Službyt Nitra, s.r.o.