

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa zákona č. 116/1990 Zb. zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov
č. 12/2024

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: **JUDr. Karol Peší, advokát**

so sídlom : Hl. námestie 7, 940 01 Nové Zámky

IČO: 34060464

DIČ: 1027956336

SAK reg. č. 0379

e-mail :judr.pesi@zoznam.sk

tel : 0356401680

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

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 205. Vlastníkom predmetu nájmu je Mesto Nové Zámky, ktorý ho na základe zmluvy o prevode správy majetku mesta č. OPO/0826/2021 zo dňa 25.08.2021 zveril do správy prenajímateľa.
- 2) Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to miestnosť č. 205 o výmere 11,52 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,

II.

Účel nájmu

- 1) Nebytové priestory sa prenechávajú do užívania nájomcovi za účelom využitia na výkon administratívnej činnosti súvisiacej s výkonom advokácie.
- 2) Okrem nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu

III.

Doba nájmu

- 1) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**, a to od 01.5.2024.
- 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.

IV.

Výška a spôsob úhrady nájomného

- 1) Účastníci tejto nájomnej zmluvy stanovili výšku nájomného dohodou nasledovne :
- a) za miestnosť č. 205 o výmere 11,52 m²
ročne : 66 € bez DPH/ m²,
ročne nájomné spolu tak predstavuje sumu 760,32 € + 20% DPH 152,06 € = 912,38 €
mesačné nájomné :76, 03 €
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá cena služieb poskytovaných s nájmom. Na úhrade za prevádzkové náklady súvisiace s predmetom nájmu sa účastníci dohodli tak, že tieto budú nájomcovi fakturované mesačne spolu s nájmom ako paušálne platby:
- služby spojené s užívaním predmetu nájmu :
- a) za el. energiu a vykurovanie mesačne v sume33,17€
b) za vodné a stočné mesačne v sume 3,34 €
c) služby za spoločné priestory údržba, upratovanie a opravy10,14 €
Spolu za služby uvedené v bodoch a) až c) mesačne46,65 € +20% DPH = 55,98€

Nájomné vrátane paušálnych nákladov tak mesačne spolu predstavuje sumu : 132,01 € s DPH

- 3) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet IBAN SK 850200 0000 00 12 3266 9955 prenajímateľa.
- 4) Nájomné je splatné mesačne na účet prenajímateľa na základe lehoty splatnosti príslušnej faktúry vystavenej prenajímateľom. Pri úhrade faktúry ako variabilný symbol slúži číslo faktúry.
- 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.

V.

Závazky 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) Prenajímateľ 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 prenajímateľom nájomcovi odovzdané kľúče od predmetu nájmu.

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 prenajímateľa. 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 prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ v zmysle časti V. tejto zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi 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 prenajímateľovi najneskôr pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do predmetu nájmu, najmä v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živeľnej pohrome
- 7) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
- 8) Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje sám a na vlastné náklady. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly, dodržiavania záväzkov. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok platný pre objekt a dodržiavať otváracie hodiny, ktoré musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom.
- 9) 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.

VII.

Skončenie nájmu

- 1) Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Prenajímateľom 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) Prenajímateľ 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 dvojmesačnej 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.
 - Výpoveď prenajímateľa i nájomcu musia byť v písomnej forme.
- 4) Prenajímateľ 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 prenajímateľa. 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) Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy na ďalšie obdobie, v prípade ak v lehote dvoch mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu o to písomne požiada prenajímateľa a ak ponúkne prenajímateľovi rovnaké alebo lepšie podmienky na uzavretie novej nájomnej zmluvy ako ďalší záujemcovia a ak bude mať všetky vystavené faktúry v lehote splatnosti voči prenajímateľovi riadne uhradené.
- 7) Ku dňu skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu technické zhodnotenie prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa, bez nároku nájomcu na náhradu vynaložených nákladov.

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 urovnať 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 doručením. V prípade ak zmluvná strana odmietne prevziať doručovanú zásielku alebo ju neprevezme v odbernej lehote považuje sa takáto zásielka za doručenie 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 oboch účastníkov tejto zmluvy 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

V zmysle Čl. VI. ods. 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta schválených uznesením mestského zastupiteľstva mesta Nové Zámky č. 536/271221 zo dňa 27.12.2021 udeľuje primátor mesta súhlas príspevkovej organizácii Novovital na prenechanie nehnuteľnosti v jej správe do ďalšieho užívania na základe tejto zmluvy.

V Nových Zámkoch, dňa

PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD., primátor mesta

