

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Zariadenie sociálnych služieb Lipa**
Sídlo: SNP 594/139, 965 01 Žiar nad Hronom
V zastúpení: Ing. Peter Hlaváč, riaditeľ
IČO: 00 647 934
DIČ: 2020536870
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: Príjmový účet: SK55 8180 0000 0070 0040 4701
Výdavkový účet: SK85 8180 0000 0070 0039 7759
Kontakt: 045/678 2916, 0911/024 733
e-mail: ekonomicke@ddzh.sk
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **DAVITAL, s.r.o.**
Sídlo: Zvolenská cesta 37A, 974 05 Banská Bystrica
V zastúpení: Ing. Dalibor Pecho
IČO: 31 613888
DIČ: 2020461245
IBAN: SK841100 0000 002627756249
Kontakt: 048/416 19 47
e-mail: davital@davital.sk
(ďalej len „**nájomca**“)

ČLÁNOK I.

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je správcom majetku Banskobystrického samosprávneho kraja, nehnuteľnosti – budovy Domova dôchodcov a domova sociálnych služieb Žiar nad Hronom. Stavba sa nachádza v katastrálnom území Žiar nad Hronom, súpisné číslo 594, postavená na parc. č. 1798/131, na ulici SNP, zapísaná na LV č. 707.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor, nachádzajúci sa na prízemí vo vestibule stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 1,00 m² (ďalej aj len „predmet nájmu“).
3. Nájomca prehlasuje, že je so stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľské a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

ČLÁNOK II.

ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti za účelom prevádzkovania výdajných automatov na mince v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat', platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi určený priestor, ktorý bude vybavený prípojkou elektrického prúdu 230 v/Hz istenou 10 A ističom a prípojkou pitnej vody.
3. Nájomca zaistí dovoz a inštaláciu výdajných automatov a ich servis.
4. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.
5. Prevádzkovateľom výdajných automatov na mince je firma DAVITAL, s.r.o. Banská Bystrica. Finančný výťažok z prevádzky výdajných automatov patrí nájomcovi.

ČLÁNOK III.

DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01. 08. 2024 do 31. 07. 2025, pričom táto doba začína plynúť od 01.08.2024.
2. Nájom nebytových priestorov zaniká
 - a) kedykoľvek po dohode oboch zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
 - c) zánikom predmetu nájmu,
 - d) smrťou nájomcu, ak nájomca bola fyzická osoba,
 - e) výpoveďou podľa ods. 3 a 4 tohto článku.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca viac ako 30 dní mešká s úhradou nájomného alebo s úhradou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu tretej osobe,
 - d) nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - e) je na predmete nájmu alebo na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, potrebné vykonať opravy, pri realizácii ktorých nemožno predmet nájmu riadne užívať viac ako 6 mesiacov.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu o nájme ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) sa stane nebytový priestor bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ poruší svoju povinnosť určenú zmluvou a ani v primeranej dodatočnej lehote písomne určenej nájomcom porušenie povinnosti neodstráni.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájomom (čl. IV bod 3 zmluvy),
2. Nájomné
 - 2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami za obdobie od 01.08.2024 do 31.07.2025 predstavuje sumu 1 735,00 € (slovom: jedentisícsedemstotridsaťpäťeur).
 - 2.2 Nájomné je splatné vždy do 15-teho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
3. Úhrady spojené s nájomom
 - 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhrady za spotrebované energie spojené s nájomom. Plneniami spojenými s nájomom sú vodné a stočné a elektrická energia.
 - 3.2 Výška platieb za energie je uvedená v kalkulačnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy o nájme nebytových priestorov.
 - 3.3 Náklady na dodávku elektrickej energie a vody je stanovená na základe celkových nákladov a podielu vzhľadom k tomu, že v predmete nájmu nie sú namontované merače. Náklady na energie sú vypočítané v kalkulačnom liste, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Náklady na energie sa vypočítavajú z ročného vyúčtovania dodávateľa za predchádzajúci rok.
 - 3.4 Úhrady spojené s nájomom sú splatné vždy do 15-teho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
 - 3.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 3 tohto článku zmluvy vtedy, ak došlo preukázateľne k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 3.2 tohto článku zmluvy. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi. Nájomné a úhrady spojené s nájomom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do termínu uvedeného v ods. 2 a 3.
4. Nájomné a úhrady spojené s nájomom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do termínu uvedeného v ods. 2 a 3.
5. Účastníci zmluvy sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania stanovuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

ČLÁNOK V. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účty prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je

nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

ČLÁNOK VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ umožní počas pracovnej doby určenému servisnému technikovi nájomcu prístup do objektu za účelom vykonávania bežného servisu, revízie a prípadných opráv výdajných automatov.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vnesených vecí do predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vzniknú pri jeho činnosti v prenajatých priestoroch alebo v priamej súvislosti s ňou.
5. Prenajímateľ zabezpečí upratovanie spoločných priestorov a likvidáciu odpadkov.
6. Pri poškodení nápojových automatov na mince treťou osobou je prenajímateľ povinný bez omeškania nahlásiť túto skutočnosť nájomcovi na telefónnom alebo e-mailovom kontakte, ktorý je uvedený v záhlaví zmluvy.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov.
2. Nájomca je povinný rešpektovať všetky povinnosti vzťahujúce sa k užívaniu spoločných priestorov budovy.
3. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnutelný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch predmetu nájmu, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto má hnutelný majetok poistiť na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia na vlastné náklady, ktoré spôsobil v nebytovom priestore. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu vo výške skutočnej škody.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na svoje náklady. Ak v dôsledku vykonania zmien hrozí prenajímateľovi na predmete nájmu značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.

8. Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy a o ďalších zmenách, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
9. Nájomca sa z hľadiska BOZP a požiarnej ochrany zaväzuje dôsledne dodržiavať predpisy vypracované prenajímateľom a plniť povinnosti v záujme zabezpečovania úloh na úseku BOZP a PO, ktoré sú platné pre spoločné priestory v zmysle platných predpisov.
10. Nájomca sa zaväzuje plniť opatrenia na zaistenie ochrany a bezpečnosti práce osôb nájomcu vykonávajúcich bežný servis, prípadne opravy výdajných automatov.
11. Nájomca zabezpečuje a zodpovedá za vykonanie revízie výdajných automatov podľa platných predpisov.
12. Nájomca zodpovedá za dodávku bezchybných a hygienicky schválených surovín podľa príslušných noriem a predpisov.
13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
14. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
15. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany.

ČLÁNOK VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

4. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle ju vlastnoručne podpisujú.

V Žiari nad Hronom, dňa 22.07.2024

V Banskej Bystrici, dňa 24.07.2024

Prenajímateľ

Nájomca

Prílohy:

Príloha č. 1 Situačný náčrtok nebytových priestorov

Príloha č. 2 Kalkulačný list