

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. MDOB-MAJ-M/2024/12892

Prenajímateľ: **Mesto Dobšina**
Sídlo: SNP 554/20, 04925 Dobšina
Zastúpené: Karolom Horníkom, zástupcom primátora mesta
IČO: 00328197
DIČ: 2020961547
IBAN: SK59 0200 0000 0000 2112 5582
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Bohemia Capital, s.r.o.**
V zastúpení: Dušan Daru -konateľ spoločnosti
Sídlo: Južná Trieda 53, Košice-Mestská časť Juh
IČO: 54 488 010
DIČ: 21 21692342
IBAN: SK70 7500 0000 0040 3036 711,
SWIFT: CEKOSKBX
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 53740/V

(ďalej len ako „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v súlade so Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Článok I. Preambula

Táto zmluva sa uzatvára na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Dobšina č. **365-26/IX-2024-MsZ** zo dňa 26.9.2024.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom časti nehnuteľnosti - nebytového priestoru na ul. Novej vo výlučnom vlastníctve mesta Dobšina, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom, na LV č. 2051 pre okres Rožňava, obec Dobšina, katastrálne územie Dobšina, s uvedeným popisom stavby Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti (ďalej len „stavba“), súp. č. 814, na pozemku parc. č. KN C 1319/4.
2. Prenajímateľ prenájima nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy vo vstupnej chodbe k detskej lekáre o výmere cca 1m² (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v zmysle článku V tejto zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je umiestnenie vendingového automatu pre deti.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na dohodnutý účel.

Článok IV.

Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov v zmysle článku II tejto zmluvy sa uzatvára od 1.11.2024 na dobu neurčitú.

Článok V.

Nájomné a úhrada za služby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s platnými predpismi a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom nebytového priestoru za podmienok uvedených v tomto článku zmluvy.
2. Výška nájomného za nebytový priestor je 150,-€/rok.
3. Nájomné uvedené v bode 2 tohto článku je uhrádzané jedenkrát ročne vždy v termíne do 30.6. príslušného kalendárneho roku.
4. Nájomné za rok, v ktorom bola nájomná zmluva podpísaná uhradí nájomca vo výške alikvotnej čiastky t.j. 25,- € do 30.11.2024. V roku, v ktorom sa bude nájom končiť – uhradí nájomca nájomné vo výške alikvotnej časti príslušajúcej na dobu nájmu v danom roku.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne prevodom na účet prenajímateľa, IBAN: SK59 0200 0000 0000 2112 5582, var. symbol 212002, do poznámky meno a platba za nájom.
6. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jeho jednotlivých splátok, prenajímateľ má právo aj povinnosť žiadať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžného nájomného za každý deň omeškania.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom predmetu nájmu v závislosti od miery inflácie vyhlásenú z oficiálnych zdrojov Štatistického úradu SR a to jeden krát ročne do 30.4. príslušného kalendárneho roka. Cena nájmu platná k 31.12. predošlého roka sa tak zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. príslušného roka.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na zmenu výšky nájomného bude najmä pohyb cien, zmena pomerov a právnych predpisov upravujúcich nájomné. Ak nedôjde k dohode o výške nájomného a jedna zo zmluvných strán zmluvu vypovie, počas plynutia dvojmesačnej výpovednej lehoty bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné obvyklé.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi.
 - b) zabezpečiť a udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, a to tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Túto povinnosť má prenajímateľ aj s poukazom na všeobecne – záväzné právne predpisy, upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú,
 - c) zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
 - d) zabezpečovať revíziu elektrických a iných zariadení v spoločných priestoroch budovy a udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - e) zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu a dodržiavania povinností nájomcom vyplývajúcich z tejto zmluvy.
3. Okrem práva užívať nebytový priestor je nájomca oprávnený užívať spoločné časti, zariadenie a príslušenstvo stavby, ako aj spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný:

- a) využívať predmet nájmu len na účel vyplývajúci z tejto zmluvy a len pre svoje potreby,
 - b) platiť nájomné riadne a včas,
 - c) uhrádzať náklady za bežné drobné opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu; najmä je povinný vykonávať bežné drobné opravy a údržbu predmetu nájmu súvisiacu s bezpečnou a nezávadnou prevádzkou počas doby prenájmu.
 - d) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä v prípade vlámání a vandalizmu a znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv,
 - e) úpravy väčšieho rozsahu odsúhlasiť s prenajímateľom,
 - f) zabezpečiť si na svoje náklady poistenie svojho majetku vneseného do prenajatého nebytového priestoru a v prípade, že tak neurobí berie na vedomie, že znáša sám takto vzniknuté škody.
 - g) v prípade potreby opravy a/alebo vzniku havarijného stavu na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. V prípade potreby menších, resp. bežných opráv a/alebo vzniku havarijného stavu zapríčinených nájomcom, je nájomca povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opravy a/alebo odstrániť havarijný stav. V prípade potreby opravy a/alebo vzniku havarijného stavu zapríčinených prenajímateľom alebo súvisiacich s prevádzkou budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, je prenajímateľ povinný vykonať potrebné opravy a/alebo zabezpečiť odstránenie havarijného stavu. Nájomca je v takom prípade povinný vykonanie opráv a/alebo odstránenie havarijného stavu umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť. V prípade, že si nájomca túto povinnosť nesplní, zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla.
5. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor do podnájmu tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenom v tejto dohode; alebo
 - b) písomnou výpoveďou aj bez udania dôvodu ktorejkoľvek zo zmluvných strán s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane; alebo
 - c) písomným odstúpením od zmluvy v zmysle článku VI. bod 5 tejto zmluvy ktoré je účinné dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane; alebo
 - d) zničením predmetu nájmu alebo budovy, resp. rozhodnutím o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.
2. V posledný deň trvania nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom bude uvedený aj stav meračov energií a vody.
3. V prípade skončenia zmluvného vzťahu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje vzájomné záväzky do dňa skončenia nájmu.
4. V posledný deň trvania nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory predmetu nájmu vypratať a vypratane odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť počas trvania tohto zmluvného vzťahu len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán alebo na základe právneho predpisu.
2. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých po podpise obidvoch zmluvných strán bez pripomienok a výhrad, prenajímateľ obdrží 3 rovnopisy a nájomca 2 rovnopisy.

3. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená na informačných tabuliach v meste Dobšiná a na internetovej stránke mesta Dobšiná.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany svojimi podpismi súhlasne prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s jej obsahom v celom rozsahu, táto bola spísaná na základe pravdivých údajov a ich pravej, slobodnej, vážnej a určitej vôle, títo ju neuzavreli v tiesni a ani za obzvlášť nevýhodných podmienok, ale po vzájomnom prerokovaní. Na znak súhlasu pripájajú účastníci bez tiesne a bez nátlaku svoje vlastnoručné podpisy.

V Dobšinej dňa 9.10.2024

V Dobšinej dňa 9.10.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Karol Horník
Zástupca primátora mesta

.....
Dušan Daru
konateľ spoločnosti