

**Zmluva o nájme
nebytových priestorov
C. č. 1124/2024/OSEM**

medzi:

prenajímateľom: Mesto Levice
v zastúpení RNDr. Jánom Krtíkom, primátorom mesta
Nám. hrdinov 1, 934 32 Levice
IČO: 00 307 203
DIČ: 2020403242
IBAN: SK54 5600 0000 0022 0012 1009
SWIFT/BIC: KOMASK2X

a

nájomcom: **BRAKAB s.r.o.**
v zastúpení Ing. Jaroslavou Krajči, konateľkou spoločnosti
Čankov 139 753, 934 01 Levice
Miesto nájmu: Námestie hrdinov 7-8, 934 01 Levice
IČO: 55 301 011
IBAN: SK41 0200 0000 0047 6904 1651
SWIFT/BIC: SUBASK2X

uzavretá podľa ustanovení zákona č.40/64 Zb. - Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a na základe Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levice a s majetkom štátu, ktorý užíva mesto (Zasadnutie Komisie pre prideľovanie nebytových priestorov v majetku mesta zo dňa 10.10.2024). Vlastník prenecháva užívateľovi nebytové priestory na užívanie za týchto podmienok:

I.

Predmet zmluvy o nájme

- 1.1. Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v k. ú. Levice, obec Levice, zapísanej v LV č.1, ako budova – polyfunkčný dom na parc. KNC č. 5616, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1388 m², súpisné číslo 6 na adrese: Levice, Námestie hrdinov 7 -8.
- kancelársky priestor o výmere 90,60 m²
 - ostatné priestory o výmere 15,50 m²
- 1.2. Nájomca je oboznámený so stavom prenájmaného nebytového priestoru a v tomto stave ho preberá.

II.

Účel nájmu

- 2.1. Nájomca je oprávnený hore uvedené nebytové priestory využívať za účelom poskytovania masérskych služieb.
- 2.2. Nájomca nemôže nebytový priestor dať do podnájmu iným nájomcom.

III.
Doba nájmu

- 3.1. Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, 3 roky od dňa účinnosti tejto zmluvy. Zmluva je účinná dňom **01.01.2025**. Týmto dňom vznikne účinnosť len v prípade, že zmluva už bude zverejnená na internetovej stránke www.crz.gov.sk, inak v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v zmysle §-u 47a Občianskeho zákonníka.

IV.
Spôsob ukončenia nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.
- 4.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
- a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou v zmysle čl. IV. ods. 4.1.
 - c) odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných podmienok.

V.
Výška, splatnosť nájomného, služby a spôsob ich platby

- 5.1. Cena nájmu je stanovená dohodou v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov vymedzených v čl. I. zmluvy nasledovne:

Popis	výmera v m ²	eur/m ²	ročná sadzba
Kancelárske priestory	90,60 m ²	54,00 eur	4 892,42 eur
Ostatné priestory	15,50 m ²	17,00 eur	263,50 eur
SPOLU:	106,10 m ²		5 155,92 eur

Mesačné nájomné predstavuje čiastku: 429,66 eur.

Výška nájomného za 1 m² takto stanovená platí podľa hore uvedených predpisov. Nájomca súhlasí so zmenou nájomného a záloh za energie v budúcom období v zmysle nových platných predpisov o nájme nebytových priestorov.

- 5.2. Výška úhrady za služby poskytované v súvislosti s užívaním nebytových priestorov /ÚK, elektrická energia, vodné, stočné a zrážková voda/ bola medzi účastníkmi zmluvy dohodnutá tak, že nájomca za uvedené služby bude platiť zálohovo spolu s úhradou nájomného za nebytové priestory mesačne. Prípadné ďalšie služby sa vyúčtujú spoločne pri vyúčtovaní nákladov za poskytované služby dodávateľmi. Náklady za poskytované služby prenajímateľ bude účtovať v cenách platných v čase účtovania dodávateľmi.

Služby	eur / mesiac	eur / rok
ÚK	100,00 eur	1 200,00 eur
Elektrická energia	30,00 eur	360,00 eur
Vodné	5,00 eur	60,00 eur
Stočné a zrážková voda	5,00 eur	60,00 eur
Spolu záloha za služby:	140,00 eur	1 680,00 eur

- 5.3. Nájomca bude platiť nájomné a zálohu za služby podľa bodu 5.1. a 5.2 tejto zmluvy IBAN: SK54 5600 0000 0022 0012 1009, var. symbol **1710311832** nasledovne:

mesačný nájom	429,66 eur
mesačná záloha za služby	140,00 eur
Celkom mesačný nájom a služby	569,66 eur

slovom: päťstošesťdesiatdeväť eur šesťdesiatšesť centov.

- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že platba za nájom a služby bude uhrádzaná ako mesačný zálohový predpis vo výške **569,66 eur** vždy do 15-teho dňa príslušného mesiaca.
- 5.5. Prenajímateľ a nájomca sa zároveň dohodli, že nájomca do 3 dní od podpisu tejto zmluvy uhradí na účet prenajímateľa **IBAN SK23 5600 0000 0022 0012 6029, var. symbol 1710311832, depozit** vo výške zodpovedajúcej 3 mesačnému nájomu, t.j. sumu **1288,98 eur**. Depozit môže prenajímateľ použiť len na úhradu dlžného nájomného, škody spôsobenej na predmete nájmu nájomcom a na zabezpečenie ďalších svojich oprávnených nárokov vyplývajúcich zo zmluvy. V prípade ukončenia nájmu, bude depozit vrátený po vykonaní konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou nebytových priestorov, najneskôr však nasledujúci rok po ukončení nájmu, ak nájomca nebude mať dlh.
- 5.6. Ročné vyúčtovanie za dodávku služieb bude zo strany prenajímateľa fakturované do **30.06.** nasledujúceho roka.
- 5.7. Nezaplatenie nájomného a zálohy za poskytované služby v dohodnutej lehote a prípadné nedoplatky podľa tejto zmluvy sa klasifikujú ako podstatné porušenie povinností nájomcu.
- 5.8. V prípade neuhradenia nájomného a zálohy za poskytované služby a prípadných nedoplatkov za poskytované služby prenajímateľ môže účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy.
- 5.9. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levice a s majetkom štátu, ktorý užíva mesto § 13 bodu 8 prenajímateľ bude upravovať výšku ročného nájomného vždy k 1.2. príslušného kalendárneho roka s účinnosťou od 1.1. kalendárneho roka, a to vždy podľa výšky miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR.

VI. Podmienky nájmu

- 6.1. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom pre podnikateľskú činnosť tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok prenajímateľa, ktoré sú záväzné v prevádzke s ktorými bol nájomca pred podpísaním zmluvy o nájme oboznámený.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia mesta, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany, dodržiavať zákon č. 478/2002 Z.z. o poplatkoch za znečistenie ovzdušia.
- 6.3. Nájomca bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť objekt hasiacimi prístrojmi. Ďalej je povinný označiť miesto možného vzniku požiaru tabuľami "Miesto so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom!". Nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatého objektu.
- 6.4. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatom objekte, alebo ktorý vznikne v areáli - objekte vinou nájomcu, alebo jeho pracovníkov či osôb, ktorým umožnil vstup do areálu - objektu. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona o ochrane pred požiarom v platnom znení. Nájomca zabezpečuje dodržiavanie všeobecne platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom a za ich dodržiavanie aj zodpovedá.
- 6.5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy na prenajatom objekte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.6. Nájomca je povinný zabezpečovať v prenajatých objektoch na svojich vnesených zariadeniach všetky revízie v zmysle zákonov a predpisov o revíziách na vlastné náklady.
- 6.7. Nájomca sa podpisom zmluvy zaväzuje, že umožní prenajímateľovi preverenie dodržiavania podmienok zmluvy o nájme, ak o to prenajímateľ požiada, sprístupní prenajaté priestory.
- 6.8. Nájomca je povinný po skončení platnosti tejto zmluvy uviesť na vlastné náklady veci, ktoré sú predmetom nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu a to v prípade, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- 6.9. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy vo vnútri nebytových priestorov uvedených v čl. I zaistí nájomca na vlastné náklady so súhlasom prenajímateľa. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zaistuje a hradí prenajímateľ.

VII.
Ostatné ustanovenia

- 7.1. Poistenie zariadenia, majetku nájomcu, ochrana majetku osôb a pod. nie je predmetom zmluvy o nájme. Tieto si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
- 7.2. Nájomca je povinný oznámiť zmenu údajov na jeho strane do jedného mesiaca odo dňa vzniku týchto skutočností.
- 7.3. Nájomca je povinný označiť si prevádzku svojím menom a presnou adresou a súhlasí so spoločným, rovnakým označovaním prevádzok len na vyhradenom mieste.
- 7.4. Prípadnú škodu, ktorá na predmete nájmu vznikne v dôsledku nedodržania ustanovení tejto zmluvy, alebo iných právnych predpisov, nariadení a noriem platných na území mesta Levice, znáša v plnom rozsahu nájomca.

VIII.
Záverečné ustanovenia

- 8.1. Práva a povinnosti vyplývajúce nájomcovi zo zmluvy prechádzajú na nájomcu dňom podpísania zmluvy.
- 8.2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadia sa právne vzťahy z nej vyplývajúce ustanovenie zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/64 Zb. v znení neskorších zmien - Občiansky zákonník a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré sa ich týkajú.
- 8.3. Obsah zmluvy o nájme je možné meniť alebo dopĺňať výlučne písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
- 8.4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.
- 8.5. Zmluva o nájme je vypracovaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží nájomca a 3 vyhotovenia prenajímateľ.

V Leviciach

V Leviciach

.....
RNDr. Ján Krtík v.r.
primátor mesta

.....
Ing. Jaroslava Krajčí v.r.
konateľ spoločnosti