

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. N –01/2025
Uzatvorená podľa § 659 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ **Mestské kultúrne stredisko**
Námestie Istvána Dobóa 2, 079 01 Veľké Kapušany
Zastúpené : Mgr. Anita Tóth – poverená riadením
IČO : 00114723
DIČ :
Bankové spojenie : VÚB a. s..
IBAN:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : **Ján Balogh – Globuselektro**

IČO: 56583044
DIČ:
Bankové spojenie: SLSP a. s.
IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Článok I
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa, prenechať nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, popísané v článku II tejto zmluvy a záväzok nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok, určených v tejto zmluve.

Článok II
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v budove Mestského kultúrneho strediska, súpisné číslo 119/2, na Námestí Istvána Dobóa

vo Veľkých Kapušanoch, na parcele č. 1747/7 z registra „C“ v katastrálnom území Veľké Kapušany, okres Michalovce, zapísanej na LV č. 1449 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Michalovce. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory na prízemí vyššie uvedenej budovy o celkovej výmere podlahovej plochy **112,06 m²**, z toho obchodné priestory 91,98 m², sklad 10,43 m², sociálne zariadenia 9,65 m².

2. Bližšia špecifikácia predmetu nájmu je zakreslená v pôdoryse, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok III

Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho užívania ako predajne elektrických potrieb.

Článok IV

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory uvedené v článku II tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu určitú od 01.01.2025 do 31.08.2031.

Článok V

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného, zábezpeky a úhrad za služby

1. Za užívanie predmetu nájmu, uvedeného v článku II tejto zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá cena nájomného, podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Veľké Kapušany a s majetkom štátu ktorý mesto užíva zo dňa 23.6.2021 nasledovne:

- Obchodné priestory	70.- €/m ² /rok x 91,98 m ² = 6 438,60.-€/rok
- Skladové priestory	42.-€/ m ² /rok x 10,43 m ² = 438,06.-€/rok
- Chodby a sociálne zariadenia	35.-€/m ² /rok x 9,65 m ² = 337,75.-€/rok

Ročné nájomné: 7 214,41 €

Mesačné nájomné: 601,20 €

Služby spojené s nájmom ročné: 1 046,63 €

Spolu nájomné a služby za rok: 8 261,04 €

Mesačné nájomné a služby: 688,42 €

2. Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške **1 202,40 Eur** (slovom jedentisícdeväťstoštyridsať eur a štyridsať centov), čo predstavuje výšku dvojmesačného nájomného, ktorá bude uhradená na základe vystavenej faktúry, do 5. dňa prvého kalendárneho mesiaca po podpise zmluvy, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na prenajatých priestoroch, jeho príslušenstve a vybavení zavinené nájomcom alebo osobami, ktoré s ním nebytový priestor užívali. Pre tento prípad nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu škody a tiež nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť a to najneskôr v lehote do 30 dní od protokolárneho odovzdania nebytového priestoru prenajímateľovi.
4. K výške nájomného sa prirátajú úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to:
 - dodávka elektrickej energie
 - dodávka plynu
 - náklady na vodné a stočné
5. Výpočet služieb za nájom tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
6. Vývoz komunálneho odpadu si nájomca uhradí sám, na základe osobitnej zmluvy s Mestom Veľké Kapušany.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada nájomného podľa bodu 1 tohto článku zmluvy v celkovej sume **688,42 Eur** (slovom šesťstoosemdesiatosem eur a štyridsať dva centov), sú splatné mesačne, vždy **do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do 15. dní od obdržania faktúr od dodávateľov služieb doručí nájomcovi vyúčtovanie služieb.
9. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 20 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
10. Na základe výsledku vyúčtovania sa napíše dodatok k nájomnej zmluve s aktuálnym výpočtom nákladov za služby na nasledujúce obdobie.

11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenie ceny nájmu v prípade zmeny príslušných právnych predpisov.
12. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenájomcovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi úroky z omeškania vo výške stanovenej v § 3 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VI

Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenájomca vykonať a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti. V prípade havárií je nájomca povinný ihneď umožniť prenájomcovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvod plynu, elektriny, tepla, a pod.).
2. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu vykonať nájomcom oznámenú potrebu opráv.
3. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu právo vykonávať žiadne stavebné úpravy súvisiace s využívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu nebytových priestorov. Za drobné opravy nebytových priestorov sa pre účely tejto zmluvy rozumejú také opravy a iné činnosti v rozsahu vymedzenia drobných opráv súvisiacich s jeho užívaním podľa § 5 a 6 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ môže kompenzovať nájomné s nákladmi nájomcu len v tom prípade, ak ide o náklady na rekonštrukciu a modernizáciu nebytového priestoru. Takéto náklady, ich opodstatnenosť a výška musí byť pred kompenzáciou odsúhlasená mestským zastupiteľstvom.
6. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., a to: - vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných vyhradených technických zariadení inštalovaných v prenajatých priestoroch mimo elektrickej inštalácie, za ktorú zodpovedá prenájomca - zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
7. Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p) a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred

požiarmi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.

8. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, s ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný dbať, aby užívaním predmetu nájmu nájomcom nedošlo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O tomto prenechaní sa najneskôr do 5 dní po nadobudnutí účinnosti zmluvy, spíše protokol o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v tomto stave.
10. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov, ako aj požiarne poplachové smernice. Za všetky škody, ublíženie na zdraví, ktoré vznikli v dôsledku nedodržania týchto predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
11. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu údajov týkajúcich sa tejto zmluvy, najmä zmenu obchodného mena, sídla, identifikačného čísla organizácie, zápisu v obchodnom alebo inom registri. Pokiaľ zmena nebude oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje pred zmenou.
12. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré sa v prenajatom priestore zdržujú.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu.
14. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie prístup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného pracovníka nájomcu, za účelom priebežnej kontroly nebytových priestorov, dodržiavania hygienických noriem a protipožiarnych predpisov.

Článok VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže zaniknúť :
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, pričom výpovedná doba je 3 mesiace, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodujúce ustanovenia tejto zmluvy. V ostatnom sa zmluvné strany budú spravovať ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov, dohodnutých a podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každý zo zmluvných strán obdrží po 1 vyhotovení.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sú uzrozumené s tým, že táto zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Mestské kultúrne stredisko zverejní celý obsah tejto zmluvy v zmysle Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca dáva súhlas prenajímateľovi so spracovaním osobných údajov v súlade s nariadením EP a Rady 2016/679 o GDPR a v súlade so zákonom č.18/2018 o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

Vo Veľkých Kapušanoch, dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....

.....

Príloha č.1 k nájomnej zmluve č.1/2021/MsKS

Výpočet služieb za nájom

Vzorec výpočtu:

Celková spotreba za rok v € / celková plocha MSKS v m² = spotreba na m² za rok

Prenajatá plocha v m² x spotreba na m² za rok v € = výška nákladov za službu pre nájomcu.

Plyn: $8436,49/1274,21=6,62\text{€/m}^2$
 $112,06 \times 6,62 = \mathbf{741,83 \text{ €/rok}}$

Elektrika $2914,31/1274,21=2,29\text{€/m}^2$
 $112,06 \times 2,29 = \mathbf{256,62\text{€/rok}}$

Vodné, stočné $543,27/1274,21=0,43\text{€/m}^2$
 $112,06 \times 0,43 = \mathbf{48,18\text{€/rok}}$

Služby spolu za rok : $741,83+256,62+48,18=\mathbf{1046,63\text{€}}$

Služby za mesiac: $1046,63/12= \mathbf{87,22\text{€}}$

