

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Prenajíateľ:

DOCUGROUP Slovakia, s.r.o.

so sídlom: Komárňanská cesta 13, 940 01 Nové Zámky

IČO: 31 440 398

IČ-DPH: SK2020413846

Číslo účtu IBAN:

Zapísaná: OR OS Nitra odd. Sro, vložka č. 1428/N

Zastúpený: Ing. Milan Hunka, konateľ

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Okresný súd Nové Zámky

so sídlom: F. Rákocziho 15, 940 16 Nové Zámky

IČO: 00 165 671

DIČ: 2021033608, nie je platcom DPH

Číslo účtu IBAN:

Zastúpený: JUDr. Eva Kováčsová, predsedníčka okresného súdu

(ďalej len „Nájomca“).

Prenajíateľ a Nájomca sa pre účely tejto Zmluvy označujú spoločne aj ako „Zmluvné strany“ alebo „Strany“.

I.

Predmet Zmluvy a predmet nájmu

1.1 Prenajíateľ je v dlhodobom prenájme nehnuteľnosti - stavby súp. č. 5461 na parc.č. 6141/1 – sklad, nachádzajúcej sa na ulici Komárňanská cesta 13, 940 01 Nové Zámky na pozemku s parc. č. 6141/1 zapísanom na LV č. 7775 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom, pre okres Nové Zámky, obec Nové Zámky, katastrálne územie Nové Zámky. Prenajíateľ je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka nehnuteľnosti.

1.2 Predmetom nájmu je nebytový priestor s označením ako miestnosť registratúrneho strediska nachádzajúci sa v priestoroch skladu - haly registratúrneho strediska Prenajíateľa špecifikovanej v bode 1.1 tejto Zmluvy, s celkovou výmerou 107 m² (ďalej len „Predmet nájmu“).

1.3 Opis Predmetu nájmu:

Technické údaje:

- miestnosť je umiestnená v priestoroch haly - registratúrneho strediska Prenajímateľa,
- priestory Prenajímateľa sú chránené a monitorované kamerovým, bezpečnostným a protipožiarnym systémom,
- 2x plastové okno a 1x dvojkrídlové dvere orientované do priestorov haly registratúrneho strediska Prenajímateľa,
- 2x radiátor,
- 1x klimatizácia,
- 24x elektrická zásuvka,
- 6x sieťová zásuvka,
- podružné meranie elektrickej energie (svetlá, klimatizácia, zásuvky),
- internetové pripojenie,
- polyuretánová priemyselná podlaha.

Ostatné údaje:

- vstup do Predmetu nájmu vlastným kľúčom,
- prístup do Predmetu nájmu – každý pracovný deň od 8.00 do 15.00 hod.,
- parkovacie miesto,
- nakladacia rampa.

Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného odplatného užívania a súčasne so záväzkom Nájomcu Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel registratúrneho strediska a dohodnutým spôsobom a platiť za takéto užívanie Prenajímateľovi nájomné, a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

II.

Účel nájmu

- 2.1 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne ako registratúrne stredisko na uloženie registratúrnych záznamov a spisov a činnosti súvisiace so správou registratúry.
- 2.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 2.3 Nájomca je zodpovedný za splnenie všetkých zákonných povinností súvisiacich s povinnosťou pôvodcu registratúry, ktoré mu vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov a to vrátane zabezpečenia Predmetu nájmu jeho technickým vybavením. Technickým vybavením sa rozumejú hlavne policové regále, hasiace prístroje a podobne.

III.

Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať nasledovné platby:
 - a) nájomné za Predmet nájmu vo výške 550,00 EUR bez DPH / 660,00 EUR s DPH mesačne,
 - b) úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom / služby prenajímateľa:
 - elektrická energia, podľa reálnej spotreby, ktorá bude meraná osobitným zariadením.

K sume nájomného a k paušálnej úhrade za služby je Prenajímateľ oprávnený účtovať aj príslušnú sadzbu DPH v zmysle právnych predpisov platných v čase fakturácie.

- 3.2** Nájomné je splatné vždy mesačne a to k 15. dňu kalendárneho mesiaca, za ktoré sa nájomné platí na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Nájomca je povinný uhradiť nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3** Spolu s nájomným je splatná aj úhrada za elektrickú energiu, ktorej poskytovanie je spojené s nájomom (bod. 3.1 písm. b) tohto článku Zmluvy. Prílohou k faktúre bude vyúčtovacia faktúra od dodávateľa elektrickej energie.
- 3.4** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškaní so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.5** Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe tejto Zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

IV.

Doba nájmu

- 4.1** Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu 60 mesiacov .

V.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1** Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v tomto stave ho po celý čas nájmu udržiavať. V prípade, ak Predmet nájmu bude možné v určitom období užívať za zhoršených podmienok, ako sú podmienky obvyklé, z dôvodu, ktorý nespôsobil Nájomca, má Nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného za dané obdobie. Právo na poskytnutie zľavy je potrebné uplatniť u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 (slovom: piatich) dní odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim, inak právo Nájomcu na zľavu zaniká.
- 5.2** Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy oboznámil so stavom Predmetu nájmu. Nájomca touto Zmluvou potvrdzuje, že Prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia Predmetu nájmu pre užívanie Nájomcom a že Predmet nájmu zodpovedá podmienkam stanoveným touto Zmluvou.
- 5.3** Prenajímateľ zodpovedá za poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy a zaväzuje sa takéto služby poskytovať riadne a včas.

VI.

Užívanie predmetu nájmu

- 6.1** Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám.

- 6.2** Nájomca nemá právo postúpiť svoje práva/povinnosti z tejto Zmluvy alebo ich časť tretím osobám.
- 6.3** Nájomca nie je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny ani inštaláciu elektrických a tepelných rozvodov alebo zariadení.
- 6.4** Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v predmete nájmu len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.
- 6.5** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pokoj, poriadok a bezpečnosť v Predmete nájmu, nerušiť užívacie právo Prenajímateľa a tiež udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v priestoroch príslušných k Predmetu nájmu.
- 6.6** Opravy a náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu hradí Nájomca do 100,- EUR na jednotlivý prípad.
- 6.7** Opravy, servis, údržbu a úpravy Predmetu nájmu nad rámec bežnej údržby, vrátane predpísaných revízií zariadení, ktoré sú súčasťou budovy (bleskozvody, hydranty, hasiace prístroje v spoločných priestoroch), zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady. Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby Predmetu nájmu, resp. budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, vznikla v dôsledku:
- a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov,
 - b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy, Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi. Ak vznik takýchto zásahov je dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu iba čiastočne, Nájomca uhradí takéto zásahy len pomerne.
- 6.8** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu (napr. na zľavu z nájmného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
- V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 6.9** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej

republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky (ak sú povinné), vybavenie s osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad, resp. oprávnenie. Predpísané revízie na zariadenia, ktoré nie sú súčasťou budovy (hasiace prístroje v Predmete nájmu, elektrospotrebiče, stroje a zariadenia nájomcu), zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.

VII.

Skončenie nájmu

- 7.1** Prenajímateľ a Nájomca môžu túto Zmluvu písomne vypovedať bez uvedenia dôvodu.
- 7.2** Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 7.3** Nájom tiež zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán.
- 7.4** Zmluvné strany môžu od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade hrubého porušenia povinností druhej Zmluvnej strany. Za hrubé porušenie povinností sa považuje na strane Prenajímateľa nemožnosť prenechania Predmetu nájmu do užívania na dohodnutý účel, alebo porušenie ktorejkoľvek z povinností Nájomcu uvedených v Článku VI. tejto Zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
- 7.5** Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu a v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy najneskôr v lehote do 5 (slovom: piatich) dní od nástupu účinkov tohto odstúpenia:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, tak, aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
- 7.6** Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu a obe Zmluvné strany podpísali písomný protokol, v opačnom sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR (slovom: dvadsať EUR) za každý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu.

VIII.

Poistenie a zodpovednosť za škodu

- 8.1** Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu.
- 8.2** Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.
- 8.3** V prípade vzniku poistnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.

IX.

Ostatné dojednania

- 9.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zabezpečovať výkon správy budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu.
- 9.2** S výnimkou živelnej pohromy alebo podozrenia zo spáchania trestnej činnosti tretích osôb, má Prenajímateľ právo vstúpiť do Predmetu nájmu len v sprievode Nájomcu.

X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1** V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, spory alebo sporné nároky sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť prednostne cestou vzájomnej dohody. Ak zmierlivé riešenie sporu nebude možné, bude v spore rozhodovať vecne a miestne a vecne príslušný súd Slovenskej republiky.
- 10.2** Všetky zmeny, dodatky a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia písomne na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán potvrdeného formou písomného dodatku k tejto Zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 10.3** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím tejto Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.4** Doručovanie pre účely tejto Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa
- 10.5** Adresa sídla touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
- 10.6** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom **1.9.2021**.

10.7 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.

10.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu tejto Zmluvy porozumeli, že táto Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Nových Zámkoch dňa 21.7.2021

Prenajímateľ

DOCUGROUP Slovakia, s.r.o.

zastúpený: Ing. Milan Hunka, konateľ

Nájomca

Okresný súd Nové Zámky

JUDr. Eva Kováčsová
predsedníčka okresného súdu