

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok I. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Názov:	Mestské kultúrne stredisko Mihálya Tompu v Tornali – Tornaljai Tompa Mihály Városi Művelődési Központ
Sídlo:	Hlavné námestie č. 6, 982 01 Tornaľa
IČO:	42187656
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
IBAN:	SK35 7500 0000 0040 3020 2752
zastúpenie:	Pusko Gábor, riaditeľ

(ďalej len *pre n a j í m a t e ľ*)

a

1.2. Nájomca:

Obchodné meno:	LYNI Helena Šprochová
sídlo:	982 01 Tornaľa, Tomášikova 5
IČO:	43912451
zapísaný:	OÚ v Rimavskej Sobote, č. živ. Registra: 650 - 12525

(ďalej len *n á j o m c a*)

Článok II. Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve mesta Tornaľa: budova súp. č. 505, orientačné číslo 6 na parcele reg. „C“ č. 1285 , zapísanej na LV č. 1553 pre okres Revúca, mesto Tornaľa, k.ú. Tornaľa.

Článok III. Predmet a účel nájmu

- III.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca zveruje nájomcovi do užívania časť budovy uvedenej v čl. II. Zmluvy, a to nebytový priestor v časti A. , č. dverí 31., ktorý sa nachádza na 1. poschodí v podlahovej ploche 26,97 m² (ďalej len Predmet nájmu) za účelom a za podmienok stanovených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi nájomné vo výške a spôsobom stanoveným v tejto zmluve.
- III.2.** Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať výlučne na zriadenie a prevádzkovanie účtovníckej kancelárie a to v zmysle oprávnenia, ktoré mu bolo vydané na jeho podnikanie.
- III.3.** Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky povolenia, vyjadrenia, súhlasy a ďalšie náležitosti, ktoré právne predpisy vyžadujú pre zriadenie a následné prevádzkovanie Predmetu nájmu na účel stanovený touto zmluvou. V prípade požiadania prenájomca povinný mu tieto podklady bezodkladne predložiť.
- III.4.** Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na iný účel len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomca.

III.5. Mestské zastupiteľstvo mesta Tornaľa, v súlade s § 11 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Tornaľa a s majetkom štátu, dalo súhlas s uzatvorením tejto zmluvy uznesením č 72/2022 zo dňa 28.04.2022.

Článok IV. Doba trvania a skončenie nájmu

- IV.1.** Nájomný vzťah trvá 5 rokov a to do 1.5.2022 do 30.04.2027. Pred uplynutím dohodnutej doby je nájom možné ukončiť dohodou, výpoveďou alebo okamžitým skončením. Dohoda o ukončení nájmu musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná obidvoma zmluvnými stranami. Nájom skončí dňom v nej dohodnutým.
- IV.2.** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť nájom výpoveďou z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájomca je oprávnený ukončiť nájom výpoveďou z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- IV.3.** Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- IV.4.** Ak nájomca opakovane porušuje ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy napriek predchádzajúcemu upozorneniu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený s ním okamžite skončiť nájomný vzťah, a to doručením okamžitého skončenia nájmu predmetu nájmu. Nájom končí dňom doručenia okamžitého skončenia nájmu.
- IV.5.** Nájomca sa zaväzuje, že v lehote do 7 dní odo dňa ukončenia nájmu riadne odovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi. Za riadne odovzdanie sa považuje jeho odovzdanie v stave v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie, Predmet nájmu bude vypratý od všetkých hnutelných vecí a na predmete nájmu nebudú viazať akékoľvek práva tretích osôb alebo iné obmedzenia, ktoré vznikli alebo boli v prospech nich zriadené nájomcom alebo treťou osobou.
- IV.6.** O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedú vady vzniknuté počas trvania nájmu. Tieto vady je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej prenajímateľom, najneskôr však do 3 dní od uplynutia lehoty na odovzdanie Predmetu nájmu.
- IV.7.** Ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. IV.5. alebo čl. IV.6. Zmluvy je povinný nahradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 30,- € za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v zmysle Občianskeho zákonníka.
- IV.8.** Ak po ukončení nájmu nájomca nevypracie alebo nezabezpečí vypratanie predmetu nájmu od všetkých hnutelných vecí vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb, berie na vedomie, že prenajímateľ ho môže vypratať na jeho náklady a uložiť veci do depozitu tretej osoby.
- IV.9.** Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si podľa §151s) Občianskeho zákonníka zádržné právo ku veciam vo vlastníctve nájomcu za účelom zabezpečenia splatnej peňažnej pohľadávky voči nájomcovi, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti.

Článok V. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- V.1.** Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **89,58 €** mesačne. Nájomné je splatné mesačne vopred, vždy najneskôr do 15-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

V.2. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (dodávka elektrickej energie, vodného a stočného). Ceny týchto služieb budú účtované priamo nájomcovi na základe zmlúv o ich dodávke, ktoré uzatvorí nájomca s ich dodávateľmi. Náklady na odvoz TKO znáša sám nájomca.

V.3. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu poskytované prenajímateľom zálohovými platbami:

a) vodné a stočné	sumu	6,60 € mesačne
b) dodávka tepla	sumu	8,40 € mesačne
c) ostatné výdavky	sumu	0 € mesačne
SPOLU		15,00 € mesačne

Platba za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je splatná mesačne vopred, vždy najneskôr do 15-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

Rozúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu za zúčtovacie obdobie od 01.01. do 31.12. kalendárneho roka sa vykoná do 30 dní od doručenia zúčtovacích daňových dokladov od prvotných dodávateľov týchto služieb. Splatnosť úhrady nedoplatkov v zmysle tohto ustanovenia je do 30 dní od doručenia rozúčtovacieho daňového dokladu. Toto ujednanie rovnako platí v prípade preplatku.

V.4. Nájomné a úhrady za dodávku tepla, vodného a stočného a ostatných výdavkov podľa bodu čl. V.3. tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v bode I.1. tejto zmluvy. Platba sa považuje za zaplatenú pripísaním celej sumy na účet prenajímateľa.

V.5. Nájomca je povinný do 10 dní od podpisu Zmluvy uhradiť na účet prenajímateľa **kauciu vo výške dvojmesačného nájomného, t.j. 179,16 € na účet prenajímateľa** vedený v ČSOB a.s., IBAN: **SK35 7500 0000 0040 3020 2752**. Kaucia slúži na úhradu akýchkoľvek pohľadávok prenajímateľa, ktoré mu vzniknú voči nájomcovi počas trvania nájmu. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu udržiavať kauciu v tejto výške. Ak prenajímateľ oznámi nájomcovi, že došlo k zníženiu kaucie z dôvodu jednostranného zápočtu jeho splatnej pohľadávky, je nájomca povinný v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia túto kauciu doplatiť. Kaucia, resp. jej zvyšná časť po odpočítaní prípadných pohľadávok prenajímateľa, bude nájomcovi vrátená do 3 dní od podpisania zápisnice o odovzdaní Predmetu nájmu. Zaplatená kaucia v predchádzajúcom zmluvnom období sa prenesie na nasledovné obdobie.

V.6. Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť nájomné o sumu zodpovedajúcu Indexu rastu spotrebiteľských cien (infláciu), ktorá bude vyhlásená Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

V.7. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania až do zaplatenia celej dlžnej sumy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

VI.1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca vyhlasuje, že bol so stavom Predmetu nájmu oboznámený a preberá ho v stave v akom sa nachádza ku dňu podpisania tejto zmluvy.

VI.2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu na účel uvedený v Zmluve a tento účel nie je oprávnený meniť. Ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať Predmet nájmu na uvedený účel, je povinný o tom bezodkladne upovedomiť prenajímateľa.

- VI.3.** Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu Predmetu nájmu. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený tieto činnosti vykonať na náklady nájomcu.
- VI.4.** Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy Predmetu nájmu len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. V súhlase prenajímateľ uvedie rozsah zmien a úprav a termíny ich vykonania. Všetky zmeny, dostavby, prístavby a iné investície, ktoré vykonal nájomca v Predmete nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa do skončenia nájmu, sa stávajú jeho súčasťou. Zmluvné strany môžu v písomnom dodatku k tejto zmluve určiť rozsah a spôsob úhrady nákladov vynaložených nájomcom na Predmet nájmu, resp. spôsob ich kompenzácie s nájomným. Nájomca nie je oprávnený uplatniť si nárok na náhradu iných nákladov okrem tých, ktoré boli vynaložené na rekonštrukciu a modernizáciu vykonanú v súlade s rozhodnutím príslušných orgánov prenajímateľa a boli odsúhlasené v dodatku k tejto zmluve.
- VI.5.** Všetky úpravy a zmeny vykonávané nájomcom v/na Predmete nájmu musia byť vykonané v súlade s technickými, bezpečnostnými, hygienickými a právnymi predpismi takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov ostatných obchodných priestorov. Nájomca je povinný osobitne prihliadať na správne osvetlenie a estetickú úpravu Predmetu nájmu.
- VI.6.** Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zabezpečená kompatibilita so zariadeniami prenajímateľa a zároveň zabezpečená dostatočná informovanosť prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu.
- VI.7.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu a akýchkoľvek zariadení tvoriacich jeho súčasť v lehote najneskôr do 24 hodín od ich vzniku a umožniť mu ich vykonanie v primeranej lehote. A túto povinnosť poruší zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade, že potreba opravy je spôsobená konaním nájomcu, jeho zamestnancov alebo návštevníkov, prenajímateľ zabezpečí vykonanie opravy a náklady s tým spojené vyúčtuje nájomcovi.
- VI.8.** Prenajímateľ môže v spoločných priestoroch kedykoľvek realizovať vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby a podobne. Prenajímateľ je povinný vykonávať tieto úpravy spôsobom, ktorý v čo najmenšom rozsahu neobmedzí prevádzku nájomcu.
- VI.9.** Nájomca je povinný v prípade nevyhnutnej prevádzkovej potreby umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám, po predchádzajúcom oznámení prenajímateľom, prístup do Predmetu nájmu. Vykonanie a priebeh prác nesmie bezdôvodne obmedzovať alebo zdržiavať.
- VI.10.** Nájomca na vlastné náklady zabezpečí pravidelnú deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciu Predmetu nájmu v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca je taktiež povinný na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie, kontroly a všetky ostatné pravidelné povinnosti (najmä požiarne ochrana a revízie elektrických, plynových a iných zariadení), ktoré je v zmysle platných právnych predpisov potrebné v Predmete nájmu vykonávať.
- VI.11.** Nájomca je povinný v Predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo Zákonníka práce, zákona č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ďalších právnych predpisov, upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. Zmluvné strany si poskytujú vzájomnú pomoc vzhľadom na charakter spoločne užívaného objektu. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o nedostatkoch zistených štátnym dozorom na úseku BOZP, ako aj o všetkých zmenách majúcich vplyv na BOZP v Predmete nájmu.
- VI.12.** Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, vypracovať potrebnú

dokumentáciu o ochrane pred požiarmi v súlade s týmto zákonom, najmä § 4 ods. b), e), f), g), h), j), l) a n) a taktiež opatrenie pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, napr. z ustanovení § 1, §2, §5, §9 a §11 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z.. Nájomca sa zaväzuje pred začatím a počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o všetkých nedostatkoch zistených štátnym požiarnym dozorom, ako aj o všetkých zmenách v oblasti ochrany pred požiarmi. Školenie o ochrane pred požiarmi, odbornú prípravu pre protipožiarnu hliadku si obidve zmluvné strany zabezpečujú samostatne. Zmluvné strany sa dohodli na samostatnom zriadení „OHLASOVNE POŽIARU“, s tým, že nájomca okamžite ohlásí požiar a následne oznámi prenajímateľovi. Škodu z nedbanlivosti pri požiari (el. energia, plyn, voda a iné) znáša nájomca.

- VI.13.** Nájomca umožní prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu minimálne 1 krát mesačne za účelom kontroly dodržiavania jeho povinností ako aj kontroly Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek v priebehu trvania zmluvy zisťovať, či nájomca užíva predmet zmluvy v súlade s jej účelom.
- VI.14.** Nájomca nie je oprávnený prenechať bez písomného súhlasu prenajímateľa Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- VI.15.** Nájomca je povinný poistiť svoj hnutelný majetok, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu pre prípad krádeže, proti živelným pohromám, vandalizmu ako aj iným poistným udalostiam. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté nájomcovi nepoistením svojho hnutelného majetku.
- VI.16.** Nájomca má právo v primeranom rozsahu a v súlade s prevádzkovým poriadkom užívať spoločné priestory, vrátane priestorov a zariadení pre zásobovanie, obslužných komunikácií atď. (ďalej len spoločné priestory) spôsobom, ktorý neobmedzí ďalších nájomcov alebo návštevníkov. Nebude odkladať tovar či iné predmety v spoločných priestoroch mimo miest na to určených. Nájomca je oprávnený uskutočňovať akékoľvek úpravy súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu (umiestnenie reklamných tabúl, rôznych nápisov, plagátov a iných vecí nájomcu vo výklade, na stenách a fasáde) výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť estetický vzhľad Predmetu nájmu.
- VI.17.** Nájomca a jej klienti sú oprávnení využívať spoločné hygienické zariadenia (WC s umývadlom) na 1. poschodí budovy MsKS v Tornali, miestnosť č. 35 a sprchu, miestnosť č. 38, pričom náklady (vodné a stočné) budú účtované mesačne zálohovými platbami.

Článok VII. **Záverečné ustanovenia**

- VII.1.** Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov. Ak budú niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, nestáva sa neplatnou celá zmluva. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neplatné ustanovenie zmluvy bezodkladne nahradia ustanovením platným, ktorého význam bude v súlade s cieľom nahradzovaného ustanovenia. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- VII.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. Ak zmluvná strana, ktorej je zásielka adresovaná, odmietne túto prevziať alebo ju neprevezme v úložnej lehote na pošte považuje sa deň uloženia na pošte alebo deň odoprenia prevzatia zásielky za deň doručenia. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení obchodné meno alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje je daná zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje.

VII.3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Po jej podpísaní všetkými jej účastníkmi obdrží každá zmluvná strana po dvoch rovnopisoch.

VII.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na základe súhlasu ju podpisujú.

V Tornali, dňa 30.04.2022

Za prenajímateľa:

.....
Pusko Gábor, riaditeľ

Za nájomcu:

.....
Helena Šprochová