

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

1.) Prenajímateľ:

Mesto Bojnice

Adresa: Sládkovičova 176/1, 972 01 Bojnice
v zastúpení: MVDr. Ladislav Smatana - primátor mesta
IČO: 00 318 001,
DIČ: 2021162638
Bank. spojenie: VÚB a.s.,
IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382

(ďalej len „prenajímateľ“)

2.) Nájomca:

Brandon s.r.o.

v zastúpení: Ing. Branislav Burák, konateľ
Adresa: Družstevná 367/1, 972 12 Nedožery - Brezany
IČO: 46 631 682
DIČ: 2023482714
Bankové spojenie: Tatrabanka, a. s.
IBAN: SK61 1100 0000 0029 2487 4938
Kontakt: tel. č.

email:

(ďalej len nájomca)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte na Hurbanovom námestí súp. č. 48 orient. č. 38 – sekcia 6 v Bojniciach, postavené na pozemku parc. č. 2315/1, LV 1, na druhom nadzemnom podlaží o celkovej výmere 33 m². Prenajímateľ je výlučný vlastník danej nehnuteľnosti. Nebytový priestor je vybavený radiátorom s PRVM (2 ks).

1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor za účelom zriadenia kancelárskych priestorov. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na uvedený účel.

1.3. Prenajímané priestory sú napojené na elektrické rozvody s podružným meračom a rozvody vykurovania s PRVN na radiátoroch.

1.4 Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom riadne oboznámený, priestor je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu.

1.5. Odovzdanie predmetu nájmu nájomcovi sa uskutoční na základe písomného protokolu.

Článok II. Doba nájmu a jeho skončenie

2.1. Zmluva sa uzatvára v zmysle **Uznesenia č. 8/2023** zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 31. januára 2023 **na dobu neurčitú od 1.3.2023** s výpovednou lehotou 3 mesiace.

2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán – zmluvné strany sa môžu dohodnúť na skončení nájmu k určitému dátumu, a to formou písomnej dohody podpísanej oprávnenými zástupcami zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.

2.3. Zmluvné strany si v súlade s ust. § 12 zák. č. 116/1990 Zb. dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

2.4. Nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty resp. skončenia nájmu.

2.5. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú škodu na nebytových priestoroch

Článok III. Cena nájmu, platobné podmienky

3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za prenajatý priestor vo výške **3 349,50 € ročne** (slovom: tritisíc tristo štyridsať deväť eur 50/100 centov) na základe nasledovného výpočtu:

výmera prenajatého priestoru 33 m² x ročná sadzba 101,50 €/m²/rok = 3349,50 €/rok.

3.2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného v mesačných splátkach vo výške 279,13 € najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na bankový účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. č. účtu v tvare IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382, variabilný symbol: 46631682. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

3.3. V prípade omeškania s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi okrem zákonného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

3.4. Výška nájomného sa môže ročne prehodnocovať na základe medziročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o príslušné percento od nasledujúceho mesiaca po zverejnení štatistických údajov a nájomca sa zaväzuje toto zvýšené nájomné akceptovať a uhrádzať.

Článok IV. Cena za energie, platobné podmienky

4.1. Ročné zálohové platby za energie sa stanovujú nasledovne:

- elektrická energia	:	75,- €
- vodné, stočné, zrážkové vody	:	75,- €
- vykurovanie	:	450,- €
s p o l u :		600,- €

4.2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť korektné odčítavanie PRVN na radiátore.

4.3. Zálohové platby sú splatné v mesačných splátkach v sume 50,00 € v termíne do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.

4.4. Zálohy za služby budú vyúčtované a doručené nájomcovi v zákonom stanovenej lehote, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Nájomca nemôže podstatným spôsobom zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.2. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať bežnú a obvyklú údržbu prenajatých priestorov, ako aj priestorov, ktoré k nebytovým priestorom prináležia, alebo ktoré v súvislosti s prenajatými priestormi užíva, zabezpečovať revízie všetkého druhu v predmete nájmu, spolupodieľať sa nákladoch spojených so zabezpečením revízií pre objekt, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, ako aj hradiť všetky náklady, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

Bežnou a obvyklou údržbou prenajatých priestorov sa rozumie najmä maľovanie a natieranie priestorov, drobné opravy svietidiel a vypínačov, opravy vstupných dverí a okien ako aj iné bežné udržiavacie práce.

5.3. Nájomca môže vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov s dodržaním stavebného zákona a príslušných predpisov.

5.4. Nájomca je povinný dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho prevádzkovej činnosti a na svoje náklady zabezpečovať pravidelnú likvidáciu všetkých odpadov, ktoré pri svojej činnosti vyprodukuje a tieto skladovať len vo vyhradených priestoroch.

5.5. Nebytové priestory nájomca nemôže dať do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlasovať prenajímateľovi potrebu opráv, presahujúcich rámec bežnej a obvyklej údržby a ktoré je povinný vykonávať prenajímateľ a taktiež umožniť ich vykonanie.

5.7. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytové priestory vrátiť prenajímateľovi v riadnom stave nepoškodené s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas nájmovej doby, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

5.8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady a taktiež preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.

5.9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, štatutárnych zástupcov a pod.

5.10. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky nájomcu, alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti.

5.11. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.)

5.12. Je zakázané vykonávať akékoľvek zásahy do elektrických zariadení a elektroinštalácie, plynových zariadení a plynoinštalácie a rozvodov vody bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka budovy. Po prípadnom vykonaní zásahu (servisného úkonu) je nájomca povinný predložiť revíziu správu alebo protokol o vykonaní prác.

5.13. Kľúče od prenajatých priestorov poskytne prenajímateľ nájomcovi pri vzniku nájomného vzťahu. Náhradný kľúč od priestoru si prenajímateľovi budovy ponechá pre prípad nepredvídateľnej situácie (živelná pohroma, požiar a pod.). Do prenajatého priestoru vstúpi prenajímateľ len so súhlasom nájomcu s tým, že zámer a dôvod vstupu oznámi nájomcovi telefonicky vopred.

Článok VI. Poistenie.

6.1. Poistenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy zabezpečí vlastníak nehnuteľnosti – mesto Bojnice. Poistenie objektu na iné účely si podľa potreby zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok VII. Záverečné ustanovenia.

7.1 V otázkach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy účastníkov spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

7.2 Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou formou.

7.3 Ak by boli niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, zostáva zmluva v ostatnom platná. Neplatné ustanovenia zmluvy sa zmluvní partneri zaväzujú vzájomnou dohodou upraviť tak, aby sa dosiahol účel sledovaný neplatným ustanovením.

7.4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch z ktorých každá zo zmluvných strán obdržala po jednom vyhotovení.

7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť v súvislosti s doručovaním vzájomných písomností nasledovným: písomnosti sa považujú za doručené dňom, keď boli adresátom prevzaté, alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri, alebo do

aktivovanej elektronickej schránky alebo adresu trvalého pobytu a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomností odmietol a to dňom odmietnutia tejto písomnosti adresátom.

7.6 Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy a že táto bola vyhotovená na základe ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho túto zmluvu podpisujú.

7.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby v zmysle § 47a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Bojniciach, dňa 27. 02. 2023

V Bojniciach, dňa 27. 02. 2023

.....
za nájomcu:
Ing. Branislav Burák

.....
za prenajímateľa:
MVDr. Ladislav Smatana
primátor mesta