

Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. 525 07/ 004/2024

uzatvorená v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení medzi:

Prenajímateľom: **Službyt Nitra, s.r.o.**
so sídlom: Janka Kráľa 122
949 01 Nitra
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra
Odd. Sro, vložka č.638/N
v zastúpení: Ing. Pavol Bielik, konateľ a riaditeľ spoločnosti
IČO: 31 447 929
DIČ: 2020406388
IČ DPH: SK2020406388
Platca DPH: ÁNO
Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
č.ú.: 5064092699/0900
IBAN: SK69 0900 0000 0050 6409 2699
ďalej len „Prenajímateľ“

a
Nájomcom: **Akadémia Tanca**
Slovenská spoločnosť pre rozvoj tanečného športu a tanečného umenia
občianske združenie
skratka „Akadémia Tanca“
so sídlom: Výstavná 8
949 01 Nitra
v zastúpení: Mgr.Juraj Ilečko, viceprezident Akadémie Tanca
IČO: 42047579
DIČ: 2022260735
IČ DPH: SK2022260735
Platca DPH: ÁNO
reg.č.: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
číslo VVS/1-900/90-27495 zo dňa 29.12.2005
v znení dodatku č.1/10/2012
bank. spojenie: Tatrabanka, a.s.
č.ú.: 2626200118/1110
IBAN: SK71 1100 0000 0026 2620 0118

ďalej aj ako „Nájomca“
spoločne ďalej aj ako „Zmluvné strany“
ďalej aj ako „Zmluva“

Článok I.
Predmet nájmu

1. Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nitra na liste vlastníctva č.1223 pre kat. úz. Chrenová, budova súpisné č.966 na parcele č.874/10 – Kino Lipa nachádzajúcich sa na Fatranskej ul. v Nitre.
2. Prenajímateľ, ako Komisionár, vykonáva činnosti obdobné správe nehnuteľností (nebytových priestorov v nich) pre vlastníka - Mesto Nitra, Komitenta, na základe Komisionárskej zmluvy č.75/2020/OM zo dňa 18.01.2020, v znení platných dodatkov,

ktorou je poverený na vykonávanie činností spojených so správou a údržbou nehnuteľností.

3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na II.NP v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku Zmluvy, (samostatný vchod vpravo) ktoré Nájomca berie do nájmu v takomto rozsahu:

miestnosti č. 2.18 až 2.21 - na 2. nadzemnom podlaží s celkovou rozlohou 76,32 m²

ďalej len "Predmet nájmu".

Článok II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu uvedený v čl.I. Zmluvy bude Nájomcom využívaný pre zriadenie a prevádzku tanečnej školy najmä pre deti a mládež a činnosti o.z. Tanečná škola, Slovenská spoločnosť pre rozvoj tanečného športu a tanečného umenia.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára počínajúc dňom 01.05.2024 **na dobu neurčitú.**
2. Na možnosť výpovede Zmluvy zo strany Prenajímateľa aj Nájomcu sa vzťahujú ustanovenia §10 zákona č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať aj z týchto dôvodov:

- a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so Zmluvou
 - b) Nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v prenajatých nebytových priestoroch
 - c) Nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby
3. Nájomca môže vypovedať Zmluvu aj z týchto dôvodov:
 - a) ak stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činností podľa článku II. Zmluvy
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
 5. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať okamžite po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac, čo považujú Zmluvné strany za hrubé porušenie podmienok Zmluvy.
 6. Zmluvu je možné tiež ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán.
 7. Výpoveď Zmluvy alebo odstúpenie od Zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej Zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede Zmluvy alebo odstúpenia od Zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia Zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť adresovaná, pričom zásielka sa považuje za doručenie momentom odmietnutia jej prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Článok IV.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné bolo dohodnuté vo výške:
 - a) Miestnosti s dohodnutou výmerou 76,32 m² 22,01 €/m²/rok 1.679,80 €/rok

Mesačné nájomné : **139,98 €**

(Primátorom mesta Nitra schválený zámer prenájmu a prenájom č.Z-010/ÚSB/2024 zo dňa 26.03.2024)

Nájom Predmetu nájmu je oslobodený od dane z pridanej hodnoty - §38 zákona č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Mesačná úhrada za služby poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov ďalej len „**Služby**“ (zálohovo) :

a) spojené s vykurovaním	133,86 €
b) vodné a stočné	0,42 €
c) zrážková voda	3,45 €
d) elektrická energia	12,47 €

Mesačný predpis úhrad za Služby bez DPH: **150,20 €**

K uvedeným cenám Prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č.222/2004 Z.z. O dani z pridanej hodnoty v platnom znení.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby za Služby poskytované s užívaním nebytových priestorov mesačne, na základe faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti vystavenej faktúry za príslušný mesiac na účet vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č.ú.: 5064092699/0900. Pri platbe uvedie Nájomca variabilný symbol (VS).
3. V prípade omeškania Nájomcu s platbou je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý aj začatý deň omeškania, a to na základe dodatočne vystavenej faktúry na úhradu úrokov z omeškania.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohových platieb za Služby ak:
 - a) nastane zvýšenie cien energií zo strany dodávateľov
 - b) zistí, že výška preddavkov nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na Služby
 - c) z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto:

výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za hodnotiaci kalendárny rok.

Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je Nájomca povinný zaplatiť podľa faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre Prenajímateľa.

Do doby doručenia tejto faktúry Nájomcovi platí Nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Prenajímateľ vykoná k 31.12. príslušného kalendárneho roka vyúčtovanie nákladov za Služby, ktoré doručí Nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
7. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania nákladov za Služby je potrebné uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade omeškania Nájomcu s platbou je Prenajímateľ

oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý aj začatý deň omeškania, a to na základe dodatočne vystavenej faktúry na úhradu úrokov z omeškania.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sa riadia ustanoveniami §5 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, pokiaľ v Zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri začiatku nájmu a pri skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia Zmluvných strán písomný zápis. Pokiaľ Nájomca pri skončení nájmu neodovzdá Predmet nájmu poverenému zástupcovi Prenajímateľa riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť Predmet nájmu pred neoprávneným užívaním, vypratať Predmet nájmu a zlikvidovať všetky veci Nájomcu alebo tretích osôb, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom Predmetu nájmu a že v takomto stave tento Predmet nájmu od Prenajímateľa preberá.
4. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v užívania schopnom stave.
5. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
6. Nájomca poskytne na požiadanie bezplatne predmet nájmu vlastníkovi objektu Mestu Nitra a prenajímateľovi.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu orgánu mesta príslušného podľa čl. 5 ods. 7 až 11 zásad a čl. 13 a čl. 14 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení a Prenajímateľa.
8. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a opravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V písomnom súhlase bude uvedený najmä rozsah úprav stavebného charakteru, ich kvalita, množstvo, cena, technické zhodnotenie, termíny realizácie a spôsob majetkového vyrovnania pri skončení nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje, že všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, ktoré sú potrebné vykonanie stavebných prác a pre prevádzku a užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov zabezpečí na svoje náklady.
10. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu a bežné opravy, je povinný zabezpečovať a hradiť na vlastné náklady drobné úpravy Predmetu nájmu, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Takisto je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá tým vznikne na Predmete nájmu.
12. Pri nesplnení povinností uvedených v bodoch 4. až 11. tohto článku zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá tým vznikne. Povinnosť Nájomcu nahradiť škodu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
13. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas trvania zmluvného vzťahu a ktoré by podstatne zmenili alebo upravili obsah tejto Zmluvy.
14. Nájomca je povinný v Predmete nájmu zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce pre neho z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

V spoločných priestoroch bude tieto povinnosti zabezpečovať Prenajímateľ.

15. Nájomca sa zaväzuje v prípade havárie alebo potrebného servisu umožniť Prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, vstup do Predmetu nájmu. Potrebu sprístupnenia Predmetu nájmu za účelom servisu oznámi Prenajímateľ Nájomcovi jeden deň vopred.
16. Poistenie objektu zabezpečuje vlastník. Poistenie vnútorného vybavenia Predmetu nájmu si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
17. Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu v prípade ukončenia Zmluvy:
 - dohodou – do skončenia nájomného vzťahu
 - výpoveďou – najneskôr v deň skončenia výpovednej lehoty
 - odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa – najneskôr do 5 dní od skončenia nájmuináč je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si Zmluvnú pokutu vo výške 33,- € za každý, čo i len začatý deň omeškania.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len na základe dohody Zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán.
2. Nájomca dáva Prenajímateľovi súhlas v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na spracovávanie osobných údajov potrebných k výkonu činnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy, na vedenie evidencie a na jej zverejnenie v zmysle platných predpisov.
3. Ostatné náležitosti v tejto Zmluve neupravené sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Táto Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých dva rovnopisy sú pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli a Zmluva nebola uzavretá za jednostranne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpísali.

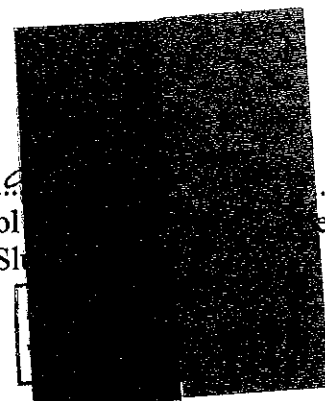
V Nitre, dňa
Nájomca:

V Nitre, dňa 23.04.2024
Prenajímateľ:



Mgr. Juraj Ilečko, viceprezident
Akadémia Tanca,

Slovenská spoločnosť pre rozvoj tanečného
športu a tanečného umenia



Ing. Pavol
Sl

