

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 674/2024-OEaSM-I-NZ

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ:

Názov: **MESTO BREZNO**
Sídlo: Námestie gen. M. R. Štefánika č. 1, 977 01 Brezno
IČO: 00313319
DIČ: 2020398391
V zastúpení: JUDr. Tomáš Abel, PhD., — primátor mesta
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK97 5600 0000 0020 0279 1001

(ďalej aj ako „prenajíateľ“)

Nájomca:

Názov: **REGIÓN HOREHRONIE** — oblasťná organizácia cestovného ruchu
Sídlo: Nám. gen. M. R. Štefánika 3, 977 01 Brezno
IČO: 42 299 381
DIČ: 2023505330
Konajúci: JUDr. Tomáš Abel, PhD. - predseda predstavenstva
Mgr. Martin Alberty - podpredseda predstavenstva
Ing. Petra Ridzoňová Hlásniková - výkonný riaditeľ
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:
Zapísaný v registri organizácií cestovného ruchu

(ďalej aj ako „nájomca“)

(ďalej spoločne označovaní aj ako „účastníci zmluvy a zmluvné strany“)

Čl. I.

Vyhlasenie prenajímateľa, predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby — PREVAD. BUDOVA, súpisné číslo 3, nachádzajúcej sa na Nám. gen. M. R. Štefánika č. 3, postavenej na parcele reg. C — KN č. 2981/1 (ďalej len „objekt“) v kat. území Brezno, obec Brezno, vedenej Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 2351 v prospech mesta Brezno.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na predmete nájmu a to:
nebytové priestory v objekte pozostávajúce z priestorov na prízemí o celkovej výmere podlahovej plochy **103,85 m²**, jedná sa o kancelárske priestory o výmere podlahovej plochy **28,5 m²**., chodbu a skladové priestory o výmere podlahovej plochy **20,25 m²** a kancelárske priestory o výmere **34,8 m²** podlahovej plochy a sklad o výmere **18,3 m²**, WC o výmere podlahovej plochy **2 m²**, situované v objekte. (ďalej len - nebytové priestory alebo predmet nájmu" v príslušnom gramatickom tvare).
3. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá predmet nájmu za účelom jeho využívania sčasti ako kancelárske priestory a sčasti ako chodbu, skladové priestory a WC a na tento účel sa nájomca zaväzuje predmet nájmu aj užívať.

Čl. II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu určitú a to na 2 roky odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že pozná skutočný stav predmetu nájmu a v takom stave ho aj preberá.

Čl. III.

Nájomné, služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany si dojednali ročné nájomné za predmet nájmu vo výške **7.001,36 €** (slovom: šesťtisíc sedemsto tridsať sedem eur), (ďalej aj „ročné nájomné“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť ročné nájomné jednorazovou platbou bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 30.06. príslušného roka, s povinnosťou uviesť **VS 1710157202**.
3. Nájomca uhradil ročné nájomné za rok 2024 vo výške 2.979,99 € v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 649/2019-OPM-I-NZ uzavretej dňa 29.07.2019 účinnnej do 29.07.2024. Na základe Oznámenia o zvýšení nájmu za rok 2024, ktoré bude zo strany prenajímateľa zaslané nájomcovi, je nájomca povinný uhradiť zvýšenie nájomného o mieru inflácie v zmysle potvrdenia Štatistickým úradom SR za rok 2023 (10,5 %). Rozdiel medzi

uhradeným nájomným za rok 2024 + zvýšeným nájomom k 31.07.2024 a dojednaným ročným nájomom v zmysle tejto zmluvy je nájomca povinný vyrovnať do 31.12.2024.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať aj služby spojené s nájomom – elektrická energia, vodné a stočné a to na základe ročného zúčtovania. Prenajímateľ po obdržaní ročného vyúčtovania od dodávateľov predmetných médií vystaví faktúru, ktorú je nájomca povinný uhradiť a to bezhotovostne na účet prenajímateľa.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané nájomné jednostranne zvýšiť písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde k zmene súvisiacich právnych predpisov, smerníc a všeobecne záväzných nariadení mesta Brezno, ktoré majú vplyv na výšku nájomného. Po písomnom oznámení nájomca uhradí zvýšené nájomné na účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného.
6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. IV.

Zabezpečenie predmetu nájmu

1. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na zariadeniach a vnesených veciach, prípadným vniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou, alebo treťou osobou.
3. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení (poplašné, svetelné a iné), ako aj reklamných pútačov, označenie prevádzky je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi, pričom prenajímateľ má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas so zabudovaním resp. umiestnením takýchto zariadení. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
4. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: zabezpečenie priestorov (napr. ochrana pred krádežou), čistota priestorov, resp. spoločných priestorov, revízie elektrických kotlov, komínov, prípadne iných zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, u ktorých to vyžadujú všeobecne záväzne právne predpisy, odvoz komunálneho odpadu v zmysle osobitných prepisov a opravy v objekte. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu (akéhokoľvek druhu) je v priestore predmetu nájmu a v jeho bezprostrednej blízkosti neprípustné. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajímateľovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, ku ktorému sa zaviazal v rozsahu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v tejto zmluve, najneskôr však do 7. dní po zmene rozhodujúcich skutočností. V prípade takéhoto oznámenia o zmene údajov v adrese sa akékoľvek písomnosti doručujú na túto adresu. Porušením povinnosti uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti sa budú doručovať určené pre prenajímateľa, na adresu jeho sídla – určené pre nájomcu na adresu v mieste jeho sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, alebo na adresu v mieste prevádzky t.j. v predmete nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že si predmet nájmu vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu za trvania nájomného vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam a predstavám nájomcu pre ich užívanie za daným účelom prenájmu, môžu začať nájomca s vykonávaním investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu pokiaľ to rozsah diela vyžaduje. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, teda nebude si nárokovať ani protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
5. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si po skončení nájmu nebude nárokovať náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota predmetu nájmu.

9. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinnosti uložených nájomcovi vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré nájomca neodstráni, ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa s určením lehoty na jej odstránenie, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100% z ročného nájmu, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 10 dní od písomnej výzvy prenajímateľa. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa domáhať sa škody, ktorá mu tým vznikla.

Čl. VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) výpoveďou danou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, kedykoľvek aj bez udania dôvodu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve, alebo vyplývajúcich z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Výpovednú lehotu si zmluvné strany dohodli trojmesačnú; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede zmluvnej strane.

Čl. VII.

Závažné porušenie tejto zmluvy

1. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých podmienok podľa ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi, vyplývajúcich aj z právnych predpisov (napr. Stavebný zákon, Občiansky zákonník, VZN mesta Brezno atď.) zmluvné strany to budú považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Vypratanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 5 dní po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. s ohľadom na stavebné úpravy, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.

Čl. IX.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase ako výraz ich slobodnej vôle, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami. Táto dohoda je v súlade s 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z n. p. povinne zverejňovanou zmluvou a podmienkou jej účinnosti je jej zverejnenie na webovom sídle prenajímateľa.

V Brezne, dňa

V Brezne, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
JUDr. Tomáš Abel, PhD.
Predseda predstavenstva

.....
JUDr. Tomáš Abel, PhD
primátor mesta

.....
Mgr. Martin Alberty
Podpredseda predstavenstva