

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 01/2024 DS

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov : **Mesto Sliač**
Sídlo : Letecká 1, 962 31 Sliač
Právna forma : mesto
Zastúpené : Ing. Mgr. et. Mgr. Ľubica Balgová, primátorka mesta
IČO : 00 320 277
Údaje k DPH : nájomca nie je platiteľ DPH
Doplňujúce údaje k DPH : nájomca nie je zdaniteľnou osobou podľa §3 zákona o DPH
Číslo účtu IBAN : SK80 7500 0000 0040 0332 9838
(ďalej „Prenajímateľ“)

Nájomca :

Názov : **AiMoffcl s.r.o.** , v zastúpení - Ing. MgA. Michaela Hriňová
Sídlo : Kúpeľná 514/14, 962 31 Sliač
IČO : 52 574 491
Číslo účtu IBAN : SK24 7500 0000 0040 2796 8749
Kontakt: : 0915 385 537
E-mail: : aimoffcl@gmail.com
(ďalej „Nájomca“)

Čl. II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník budovy Domu služieb nachádzajúcej sa na ulici SNP 296/13 v Sliači, prenajíma nájomcovi priestory o výmere 12,7 m² a spoločné priestory o výmere 4,49 m².
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu označený v čl. II, bod 1, tejto zmluvy za účelom zriadenia skladu.

Čl. III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi **na dobu neurčitú od 1. septembra 2024** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

Čl. IV.
Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za Predmet nájmu bolo dohodnuté v súlade s čl. V., príloha č. 1, bod 4, Všeobecne záväzného nariadenia mesta Sliač č. 02/2021 o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku mesta Sliač.

2. Spôsob určenia výšky nájomného a výška služieb

nájom	m2	€/m2/rok	€		
			rok	Q	mes.
skladové priestory	12,70	13,00	165,10	41,28	13,76
spoločné a sociálne priestory	4,49	10,00	44,90	11,22	3,74
nájom spolu			210,00	52,50	17,50

3. Nájomné za mesiac predstavuje čiastku vo výške **17,50€**.

4. Výška ročného nájomného sa môže zmeniť v zmysle aktuálnej zmeny VZN o prenájme nehnuteľného majetku, pričom v takom prípade bude zo strany prenajímateľa vypracovaný písomný dodatok k zmluve a predložený nájomcovi na podpis.
5. Inflačná doložka: na začiatku každého kalendárneho roku, vždy od 1. januára trvania doby nájmu, sa nájomné zvýši úmerne podľa zvýšenia medziročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok počítanej zo spotrebiteľských cien meranej Štatistickým úradom Slovenskej republiky (index). Základom pre výpočet takto zvýšeného nájomného je nájomné platené za predchádzajúci kalendárny rok, bez ohľadu na zľavy nájomného alebo právo nájomcu na neplatenie nájomného.
6. Zmena výšky nájomného sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou nájomného za najbližšie nasledovné obdobie. Pre zmenu výšky nájomného podľa tohto bodu nie je potrebný osobitný súhlas strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto zmluve. Pre vylúčenie pochybností nájomné môže byť v dôsledku indexácie podľa tohto bodu len zvýšené, nikdy nie znížené. V prípade, že index spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok bude zverejnený po 1. januári daného kalendárneho roka príslušné zvýšenie nájomného od 1. januára sa pripočíta k najbližšej platbe nájomného po zverejnení indexu.
7. Súčasťou nájomného nie sú služby spojené s užívaním nebytového priestoru, ktoré zahŕňajú: dodávku tepla a elektrickej energie (vrátane spoločných priestorov), vodné, stočné a zrážky. Tieto bude nájomca platiť mesačne na základe predpisu zálohových platieb a nájomného, ktorý prenajímateľ doručí nájomcovi do 31. januára príslušného roka. Pri prvom uzavretí zmluvy je termín na doručenie kvartálneho predpisu zálohových platieb do 31 dní odo dňa uzavretia zmluvy.
8. Výška ročnej platby za služby sa môže zmeniť podľa spotreby vykázananej vo vyúčtovaní za rok predchádzajúci kalendárnemu roku, za ktorý sa v príslušnom roku vyhotovuje vyúčtovanie a to smerom nadol i nahor v závislosti od toho, či za predchádzajúci rok vznikol vysoký preplatok alebo nedoplatok na energiách.
9. Nájomné a platby za služby sú splatné podľa doručenia predpisu zálohových platieb a nájomného v prospech účtu prenajímateľa č. - **SK80 7500 0000 0040 0332 9838, variabilný symbol – podľa doručenia predpisu zálohových platieb, konštantný symbol – 0308.**

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé udržiavanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v stave na dohovorený účel alebo obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať prehliadku predmetu nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu určenom touto zmluvou a v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi tak, aby na majetku ktorý má v nájme nevznikla škoda.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na predmete nájmu bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady. Opravy väčšieho rozsahu (stredné opravy a generálne opravy) vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady. Ak potreba týchto opráv bola spôsobená nájomcom, náklady na ich vykonanie znáša nájomca.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú svojím konaním zavinil. Takúto škodu je nájomca povinný uhradiť, a to buď uvedením poškodenej veci do pôvodného stavu na vlastné náklady, alebo v peniazoch do 14 dní od vyzvania k jej náhrade prenajímateľom.
9. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, inovácií, údržby, adaptácií a stavebných úprav a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi neposkytnutím tejto súčinnosti.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude zabezpečovať ochranu pred požiarmi odborne spôsobilou osobou v zmysle Zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vykonávacej vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pravidelné revízie prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov v prenajatých objektoch Mesta Sliač v zmysle vyhl. č. 121/2002 Z. z. a č. 719/2002 Z. z.
11. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do ďalšieho nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
13. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu nehnuteľnosti.
14. Prenajímateľ je povinný pri úhrade za nájom a služby vždy zadať variabilný symbol podľa doručeného predpisu zálohových platieb.

Čl. VI.

Poistenie

Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájomného vzťahu poistiť stavbu, ktorá je predmetom nájmu. Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch vykoná nájomca.

Čl. VII. Sankcie

1. Pri omeškaní s úhradou za nájom a služby podľa čl. IV. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania a to vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky sumy za každý deň omeškania odo dňa splatnosti až do zaplatenia.
2. Omeškanie plnenia dohodnutých úhrad spojených s úhradou za služby sa považuje za porušenie zmluvných povinností, ktoré môžu mať za následok výpoveď tejto zmluvy. Ak nájomca mešká s platením nájomného a služieb viac ako tri mesiace ide o podstatné porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ má právo vypovedať zmluvu s okamžitou platnosťou a účinnosťou.
3. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi každú škodu. Týka sa to tiež škôd, ktoré by mohli vzniknúť v priestoroch zanedbaním údržby. Takúto škodu je nájomca povinný uhradiť do 14 dní od vyzvania.

Čl. VIII. Iné ustanovenia

1. V prípade, že nájomca so súhlasom prenajímateľa zrealizuje stavebné práce, tieto si zrealizuje na vlastné náklady.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave spôsobilom na užívanie, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. IX. Skončenie nájmu

1. Túto nájomnú zmluvu môžu zmluvné strany skončiť dohodou alebo výpoveďou.
2. Vypovedať zmluvu možno i bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína sa počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu s okamžitou platnosťou a účinnosťou, ak nájomca mešká s platením nájomného o viac ako tri mesiace.

Čl. X. Doručovanie

1. Na režim doručenia sa analogicky použijú ustanovenia § 45 a nasl. Zákona č. 99/1963 Z. z. – Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.
2. Na účel doručovania akýchkoľvek písomností súvisiacich so zmluvou medzi zmluvnými stranami platí, že pokiaľ nebol adresát zastihnutý na adrese, ktorá je uvedená ako adresa v záhlaví tejto zmluvy, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia na pošte nevyzdvihne platí, že zásielka bola doručená v deň, kedy sa vrátila druhej zmluvnej strane ako nedoručená a to aj napriek tomu, že adresát sa s jej obsahom neoboznámil.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá Zmluvu vypracovala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov v nej uvedených a to na účely jej vypracovania, evidovania a predloženia príslušným orgánom, ktoré budú o nich a na ich základe rozhodovať alebo overovať ich údaje. Pri spísaní tejto Zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, titul, trvalé bydlisko. Súhlas zmluvných strán so spracovaním osobných údajov je vyjadrený ich podpismi.
2. Zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán; ak ju oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán nepodpíšu v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu.
3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Ak nie je možné doručiť písomnosť jednej zo zmluvných strán na ich adresu uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa považuje za doručení v deň nedoručenej zásielky tej zmluvnej strane, ktorá ju druhej zmluvnej strane odoslala, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej sa písomnosť doručuje, o tom nedozvie.
5. Všetky oznámenia medzi zmluvnými stranami, vrátane návrhov, žiadostí či informácií, ktoré sa vzťahujú k tejto zmluve a vzťahom z nej vyplývajúcim alebo ktoré majú byť urobené na základe zmluvy prípadne v súvislosti s ňou, musia byť urobené v písomnej forme a doručené druhej strane.
6. Zmeny a doplnky Zmluvy je možné vykonať iba písomnou formou očíslovanými dodatkami podpísanými všetkými jej účastníkmi.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvou je vysporiadaný celý ich vzájomný vzťah súvisiaci s predmetom nájmu a že voči sebe nemajú žiadne ďalšie vecné ani finančné nároky ako v zmluve uvedené.
8. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne inými platnými právnymi predpismi v Slovenskej republike.
9. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných rovnopisoch.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, vážna, určitá a zrozumiteľná, že nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, úkon je urobený v predpísanej forme, že sa s dodatkom riadne oboznámili, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním, na znak čoho ho vlastnoručne podpísali.

V Sliači, 2.9. 2024

V Sliači, 2.9. 2024

Prenajímateľ:

Mesto Sliač
Ing., Mgr. et Mgr. Ľubica Balgová

Nájomca:

AiMoffcl s.r.o
zast. Ing. MgA. Michaela Hriňová