

Zmluva o budúcej zmluve o nájme č. 5/2024/Š

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

Bud. prenajímateľ: **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
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK9409000000005054309508
ďalej aj ako „**Prenajímateľ**“

a

Bud. nájomca: **Ing. Katarína Kmet'ová**
Šumavská 5188/15, Nitra
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, katastrálny odbor pre kat. územie Nitra, obec Nitra ako:

- Mestská hala na parc. č. 7242/22, súp. Č. 1651, , LV č. 5953
- parc. č. 7242/22 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 838 m², LV č. 5953
- parc. č. 7242/15 zastavané plochy a nádvorie o výmere 4 475 m², LV č. 3681 nachádzajúcich sa na Dolnočermánskej ul. v Nitre.

2. Mesto Nitra a Službyt Nitra, s.r.o. uzatvorili dňa 28.01.2020 Komisionársku zmluvu, č. 75/2020/OM, v ktorej sa Službyt Nitra, s.r.o. zaviazal zabezpečovať vo vlastnom mene na účet mesta Nitra výkon ekonomicko-právnych a technických činností súvisiacich s nakladaním s nehnuteľným majetkom vo vlastníctve mesta Nitra, okrem iného aj nehnuteľností špecifikovaných v odseku 1.

3. Predmetom nájmu bude časť nehnuteľností a nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 1.poschodí v nehnuteľnostiach uvedených v bode 1 tohto článku zmluvy v takomto rozsahu: miestnosť č. 213 o výmere 30,25 m².

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať na poskytovanie kozmetických služieb.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva nadobúda účinnosť **1.10.2024**, nie však skôr, ako bude zverejnená v CRZ.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú - do uzatvorenia nájomnej zmluvy na predmet nájmu. Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú – 2 roky.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva na predmet nájmu bude uzatvorená najneskôr do 30.11.2024. V prípade, že k uzatvoreniu zmluvy o nájme nedôjde, zmluva o budúcej nájomnej zmluve stráca účinnosť. Zmluva o budúcej nájomnej zmluve sa uzatvára z dôvodu založenia živnosti budúceho nájomcu.
4. 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. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže Prenajímateľ vypovedať Zmluvu aj z týchto dôvodov:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou
 - b) Nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje poriadok a pokoj v prenajatých nehnuteľnostiach a nebytových priestoroch
 - c) Nájomca prenechá nehnuteľnosť, nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách stavby
5. Nájomca môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať Zmluvu aj z týchto dôvodov:
 - a) ak stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činností súvisiacich s účelom nájmu
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
6. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať okamžite po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac, čo považujú Zmluvné strany za hrubé porušenie podmienok Zmluvy.
8. Zmluvu je možné tiež ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán.
9. 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 stanovené ako najvyššia cenová ponuka na základe výzvy na predloženie cenových ponúk zo dňa 26.8.2024

Ročné nájomné : 667,- Eur

Mesačné nájomné: 55,60 Eur

Mesačná úhrada za rozpočítavané služby poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov, ďalej len „Služby“ (zálohovo) bez DPH:

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| a) Vykurovanie objektu | 33,- Eur |
| b) Vodné a stočné | 7,- Eur |
| c) Zrážková voda | 7,45 Eur |
| d) TÚV | 18,- Eur |
| e) <u>Elektrická energia</u> | <u>32,- Eur</u> |
| SPOLU | 97,45 Eur |

K uvedeným cenám Prenajímateľ účtuje príslušnú sadzbu dane z pridanej hodnoty podľa 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. číslo účtu: 5054309508/0900, IBAN: SK9409000000005054309508. Pri platbe uvedie Nájomca variabilný symbol (**VS = číslo faktúry**).
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 tovarov a energií zo strany dodávateľov
 - b) zistí, že výška platieb a preddavkov nezodpovedá priemerným skutočným nákladom na Služby
 - c) z dôvodu zmien všeobecne záväzných predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného tak, že 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. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania nákladov za Služby je potrebné uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Pri omeškaní s úhradou nedoplatku je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý 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 nebytových priestorov pri začiatku nájmu a pri skončení nájmu spíšu poverení zástupcovia Zmluvných strán písomný zápis.
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 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.
7. Nájomca sa zaväzuje, že všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, ktoré sú potrebné pre vykonanie stavebných prác a pre prevádzku a užívanie Predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov zabezpečí na svoje náklady.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať a hradiť na vlastné náklady drobné úpravy Predmetu nájmu, obvyklé udržiavacie práce a úpravy interiéru, revízie, odborné prehliadky a predpísané skúšky technického zariadenia, kontroly požiarnotechnických zariadení a pod. na prenajatej nehnuteľnosti a nebytových priestoroch ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. O vykonaných revíziách, odborných prehliadkach a predpísaných skúškach technického zariadenia, kontrole požiarnotechnických zariadení a pod. predloží Nájomca Prenajímateľovi jedenkrát ročne správu.
9. 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.
10. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas trvania Zmluvného vzťahu a ktoré by podstatne zmenili alebo upravili obsah tejto Zmluvy.
11. V Predmete nájmu je Nájomca povinný v plnom rozsahu plniť a dodržiavať úlohy a povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany práce v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov, vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. v znení vyhl. č. 591/2005 Z. z. a zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
V spoločných priestoroch tieto úlohy zabezpečuje Prenajímateľ.
12. Nájomca sa zaväzuje v prípade havárie alebo potrebného servisu umožniť Prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, vstup do prenajatých priestorov. Potrebu sprístupnenia priestorov za účelom servisu oznámi Prenajímateľovi Nájomcovi jeden deň vopred.
13. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do prenajatých priestorov za účasti nezúčastnenej osoby aj bez sprievodu zástupcu Nájomcu v prípade nepredvídanej udalosti (živelná pohroma, havária a pod.). Za týmto účelom odovzdá Nájomca najneskôr do dvoch dní od podpísania tejto Zmluvy Prenajímateľovi oproti podpisu zapečatenú obálku s kľúčmi od všetkých prenajatých priestorov, resp. kľúče, umožňujúci prístup do celého Predmetu nájmu. To, že Prenajímateľ vstúpil do prenajatých priestorov aj bez sprievodu zástupcu Nájomcu, oznámi Prenajímateľ bez zbytočného odkladu Nájomcovi (telefonicky, telegraficky, mailom a pod.).

14. Pri nesplnení povinností uvedených v bodoch 4 až 12 tohto článku zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá tým vznikne. Povinnosť Nájomcu nahradiť škodu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
15. Poistenie objektu zabezpečuje Prenajímateľ. Poistenie vnútorného vybavenia prenajatých nebytových priestorov si zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.
16. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu podnájomníkovi, ani inak umožniť užívanie Predmetu nájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok a ostatné nariadenia a poriadky Prenajímateľa súvisiace so zabezpečením prevádzky objektu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza.
18. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať rozpočítavané náklady spojené s vykurovaním objektu, plynom, elektrickou energiou, vodným, stočným, odvádzaním zrážkových vôd, nákladov na elektrickú energiu, teplú úžitkovú vodu a nákladov na klimatizáciu spolu s mesačným predpisom nájomného.
19. Nájomca aj Prenajímateľ berú na vedomie a súhlasia s tým, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa tohto nájomného vzťahu sa primerane použijú ustanovenia §45 až §50 Občianskeho súdneho poriadku. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa budú doručované na adresy, ktoré sú uvedené v časti „Zmluvné strany“ tejto Zmluvy.

Písomnosť sa považuje za riadne podanú a doručенú v zmysle tejto Zmluvy ak bude:

- a) Doručená doporučenou poštou. Za doručенú sa poštová zásielka považuje momentom prevzatia alebo v prípade neprevzatia zásielky adresátom dňom vrátenia zásielky vyznačeným na obálke zásielky Slovenskou poštou, a.s. odosielajúcej Zmluvnej strany.
- b) Doručená osobne (aj právnym zástupcom) druhej Zmluvnej strane. Za doručенú sa zásielka považuje okamihom osobného doručenia, pričom musí byť adresovaná a doručená na kontaktné údaje a osoby uvedené v identifikácii Zmluvných strán tejto Zmluvy.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto Zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmeny a doplnky k Zmluve sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k Zmluve.
3. 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.
4. Ostatné náležitosti v Zmluve neupravené sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, z ktorých je jeden pre Prenajímateľa a jeden pre Nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, Zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, Zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

7. Zmluvné strany si Zmluvu riadne prečítali, schválili, Zmluva je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Nitre, dňa

V Nitre, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Ing. Katarína Kmeťová

.....
Ing. Pavol Bielik, konateľ
Službyt Nitra, s.r.o.