



- nebytový priestor č.1 o výmere 27,90 m<sup>2</sup>,
- sociálne zariadenie o výmere 3,80 m<sup>2</sup>,

Celková výmera nebytových priestorov predstavuje **31,70 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy.

Špecifikácia nebytového priestoru je zakreslená v snímke, ktorá tvorí **prílohu** tejto zmluvy.

#### **Článok IV. Účel nájmu**

- 4.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu **na vykonávanie živnosti – realitná kancelária.**
- 4.2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s prenechaním predmetu nájmu v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto zmluvy.
- 4.3. V prípade, že nájomca predmet nájmu bude využívať na iné účely ako je uvedené v tomto článku alebo spôsobom odporujúcim zmluvným podmienkam a zákonu, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Doručením listu „*Odstúpenie od zmluvy*“ nájomcovi sa zmluva zrušuje ku dňu jeho doručenia.

#### **Článok V. Výška nájmu**

- 5.1. Výška nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v zmysle zák. NR SR č. 18/96 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, vyhl. MF SR č. 87/96 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách.
- 5.2. Výšku nájomného za predmet nájmu si zmluvné strany dohodli vo výške € 70,00 /m<sup>2</sup>/rok za nebytový priestor č.1 , čo pri výmere 27,90 m<sup>2</sup> predstavuje čiastku € 1 953,00/rok a u sociálnych priestorov výšku € 10,00 čo pri výmere 3,80 m<sup>2</sup> predstavuje čiastku € 38,00/rok . Spolu výška nájomného predstavuje sumu **€ 1 991,00/rok** (slovom tisícdeväťstodevät’desiatjeden EUR).

#### **Článok VI. Splatnosť nájomného**

- 6.1. Nájomné vo výške **€ 166,00/mesiac** (slovom stošesťdesiatšesť EUR) je splatné vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 6.2. Nájomca uhradí nájomné načas v prospech účtu prenajímateľa **na základe vystavených faktúr** zo strany prenajímateľa na účet č. IBAN :

#### **Článok VII. Doba nájmu**

- 7.1. Nájom predmetu nájmu začína dňom : **22.10.2024**
- 7.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : **neurčitú**
- 7.3. K ukončeniu nájomnej zmluvy môže dôjsť :
  - 7.3.1. Dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu.
  - 7.3.2. Výpoveďou bez uvedenia dôvodu v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorú môže uplatniť ktorákoľvek zmluvná strana,
  - 7.3.3. Výpoveďou zo strany prenajímateľa v rámci 1-mesačnej výpovednej lehoty, ak nájomca mešká s platením nájomného o viac ako 1 mesiac alebo nájomca porušuje ktorúkoľvek z povinností uvedených v článku VIII. ods. 8.2. tejto zmluvy.
- 7.4. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

#### **Článok VIII. Práva a povinnosti**

**8.1. Prenajímateľ je povinný :**

- 8.1.1. Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8.1.2. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady (zabezpečiť stredné a generálne opravy) pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

**8.2. Nájomca je povinný :**

- 8.2.1. Užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o predmet nájmu tak aby nevznikla škoda.
- 8.2.2. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (drobné opravy a bežná údržba do sumy € 200,00 v jednotlivom prípade).
- 8.2.3. Vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v prípade skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 8.2.4. Oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.
- 8.2.5. **Zálohovo na základe faktúry uhrádzať preddavky** na náklady spojené s dodávkou elektrickej energie, vody a tepla na ústredné kúrenie a to vo výške **€ 110,00/mesiac** a to vždy k 15-ému dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Skutočná spotreba el. energie bude určená podľa merača el. energie, ktorý si nájomca prehlási na svoje meno a bude ju uhrádzať na svoje náklady. Spotreba vody, teplej úžitkovej vody a tepla na ústredné kúrenie bude určená správcom nebytového priestoru na základe výmeru.
- 8.2.6. Vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, v ktorom užíva nebytové priestory.
- 8.2.7. Zabezpečiť bezpečnostné, hygienické a protipožiariarne opatrenia podľa §-u 4 a 5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi. Nájomca týmto prehlasuje, že uvedené povinnosti preberá na seba v zmysle §-u 6 ods. 2 citovaného zákona.
- 8.2.8. Zabezpečiť čistotu a poriadok užívaných priestorov vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu na svoj náklad a zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu odpadu podľa zák. č.123/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
- 8.2.9. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom na svoj náklad, ak to uzná za potrebné.
- 8.2.10. Umožniť prenajímateľovi kontrolu predmetu nájmu ako aj vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej a regulačnej techniky (teplo, voda, el. energia) a havarijnej služby.
- 8.2.11. Zabezpečiť vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch ako aj plnenie povinností zamestnávateľa v zmysle zák. č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 8.2.12. Zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných úprav v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade zhodnotenia predmetu nájmu, nájomca berie na vedomie, že pri ukončení nájomného vzťahu nemá nárok na úhradu nákladov spojených s investíciami vloženými do predmetu nájmu..
- 8.2.13. Zabezpečiť odborné prehliadky, opravy a údržbu všetkých technických zariadení /revízie/, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov na svoj náklad.

**Článok IX.**

**Ďalšie dohodnuté podmienky**

**9.1. Zmluvné strany sa dohodli na ďalších podmienkach tejto zmluvy :**

- 9.1.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu predmetných nehnuteľností bude zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR. S prehodnotením výšky nájomného nájomca súhlasí. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku ročného nájomného za predmet nájmu a to v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku

zverejnenom Štatistickým úradom SR. Nájomca bude povinný platiť takto upravené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájomného.

- 9.1.2. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou alebo dohodou nájomca súhlasí s tým, že ak neuvoľní predmet nájmu do 2-och dní od skončenia nájmu má prenajímateľ právo zadržať inventár ako zálohu na vzniknutú majetkovú ujmu a to až do doby odovzdania (uvoľnenia) predmetu nájmu prenajímateľovi.
- 9.2. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za služby bol dohodnutý denný úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej splátky nájomného a platieb za služby za každý deň omeškania.
- 9.3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s prenechaním predmetu nájmu v stave v akom sa nachádza v čase podpisu tejto zmluvy.
- 9.4. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré užíva, tretej osobe do podnájmu.

### **Článok X. Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 10.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb. s prísl. zmenami, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.
- 10.2. Na doručovanie písomností týkajúcich sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou sa použijú ustanovenia §-u 105 a nasl. C.s.p.
- 10.3. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom zmluvné strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 10.4. Zmluva bola vyhotovená v 2-och rovnopisoch s platnosťou originálu pričom nájomca a prenajímateľ obdržia po jednom rovnopise.
- 10.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa **[www.turciansketeplice.sk](http://www.turciansketeplice.sk)**.

Turčianske Teplice, 22.10.2024

**Podpis prenajímateľa :**

-----  
*Mesto Turčianske Teplice  
zast. Teplico, s.r.o.  
Marek Ondráček, konateľ*

**Podpis nájomcu :**

-----  
***POKKY-BYT s.r.o.**  
Radovan Pokrývka, konateľ*

*Príloha : pôdorys s vyznačením predmetu nájmu*