

## Zmluva o podnájme nebytových priestorov číslo 3/2024

Uzavretá v zmysle zákona č. 116/1991 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

### PRENAJÍMAŤEĽOM

#### Dom kultúry

Sídlo: Hollého 4, 031 01 Liptovský Mikuláš

Štatutárny orgán: Mgr. René Devečka, riaditeľ DK

IČO: 36139246

DIČ: 2021376973

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

a

### NÁJOMCOM

#### SWOT spol. s.r.o.

Sídlo: Ivana Krasku 14, 934 01 Levice

Štatutárny orgán: Ing. Ladislav Kollár MBA,

IČO: 36 567 396

Kontakt:

### Článok I.

#### Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je **miestnosť 310 na druhom poschodí** Domu kultúry na ul. Hollého 4, Liptovský Mikuláš o rozmere 31,00 m<sup>2</sup>. Priestory budú využívané za účelom vzdelávania seniorov v rámci projektu Digitálni seniori. Vzdelávanie sa bude uskutočňovať denne v pracovné dni od 8.00 hod do 16.00 hod po dobu 12 mesiacov.

### Článok II.

#### Doba nájmu

1. Nájom priestorov sa uzatvára na dobu určitú od **1.11.2024 do 30.11.2025**

### Článok III.

#### Skončenie nájmu

Nájom nebytových priestorov zaniká:

1. Výpoveďou z ktorejkoľvek zmluvnej strany v zmysle § 9 zák. č. 116/1990 Zb. z dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb.
2. Dohodou zmluvných strán.
3. S výnimkou článku IV. 11. Je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca odo dňa doručenia výpovede.

#### **Článok IV. Nájomné**

1. Celkový ročný prenájom s energiami vo výške 2511.- €. Mesačne 209,25.- €.
2. Nájom priestoru celkom za rok činí 1240 .- €.
3. Poplatok za spotrebu elektriny bude hradený paušálne dohodou vo výške 416.- €
4. Poplatok za vykurovanie dohodou vo výške 675.- €
5. Poplatok za vodné a točné bude hradený na základe dohody vo výške 60,00.- €
6. Poplatok za upratovanie spoločných priestorov 120.- € ročne stanovené dohodou
7. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne, na základe ročného predpisu, bankovým prevodom do 5 dňa v aktuálnom mesiaci.
8. V prípade úprav platieb energií zo strany dodávateľa budú tieto premietnuté a upravené v celkovej sume 2x ročne k 30.6. a 31.12
9. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania vrátane dňa úhrady, pričom za deň úhrady sa počíta prijatie v hotovosti, alebo pripísanie financií na konto Domu kultúry.
10. V prípade že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený túto zmluvu písomne vypovedať s výpovednou lehotou jeden mesiac, ktorá sa počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Doručuje sa na adresu sídla nájomcu zapísaného v OR (v čase podpisu zmluvy: 1. mája 43, 031 01 Liptovský Mikuláš), pričom sa za deň doručenia, podľa tohto bodu považuje termín, kedy pošta druhý krát za sebou nedoručí výpoveď adresátovi a vráti ho odosielateľovi. Ďalšie zaslanie výzvy sa nevyžaduje. Akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy na doručovanie je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak pôjdu následky nedoručenia na vrub nájomcu. V tomto prípade dáva nájomca súhlas na vypratanie prenajatého priestoru prenajímateľom, pričom prenajímateľ neručí za majetok ani za inak spôsobené škody. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi s týmto vzniknuté náklady na základe faktúry so splatnosťou sedem dní. Týmto nájomcovi nevzniká povinnosť uhradiť dlžné nájomné s príslušenstvom.
11. V prípade, že medzi účastníkmi zmluvy vznikajú počas trvania tohto zmluvného vzťahu alebo pri jeho vzniku už existujú záväzky nájomcu voči prenajímateľovi, tieto budú započítané voči nájomnému, nie však voči službám spojeným s užívaním nebytových priestorov.

#### **Článok V. Poistenie**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistenie za objekt v ktorom sa prenajatý nebytový priestor nachádza.
2. Nájomca si nechá na svoje náklady poistiť svoju prevádzkovú činnosť – zariadenia, majetok, činnosti a pracovníkov priamo s poisťovňou.

**Článok VI.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný vyžiadať si písomný súhlas prenajímateľa.
3. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním (maľovanie, opravy a výmeny zámok, nátery) a bežné opravy v rozsahu do 300,00 - €. hradí nájomca.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, v zmysle platných predpisov.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenechať priestor, alebo jeho časť do podnájmu.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené využívanie.
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do všetkých prenajatých priestorov nájomcu za účelom či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby.
9. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať prenajatý priestor obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
10. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi škody, ktoré mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby ktoré vstúpili do budovy na základe užívacieho práva nájomcu, a to 30 dní do vyúčtovania.
11. Nájomca súhlasí, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť, alebo vylúčiť prevádzku niektorých bodov, alebo technických zariadení, alebo preruši dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody, zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu strát a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
12. Nájomca odovzdá prenajímateľovi zoznam svojich pracovníkov, ktorí sú oprávnení vstúpiť do prenajatých priestorov po zatváracej dobe.
13. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzovali rovnaké oprávnenia iných nájomcov.
14. Nájomca sa zaväzuje v prípade ukončenia nájomného vzťah, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave akom ich prevzal do užívania, zodpovedajúce bežnému opotrebovaniu.
15. Prenajímateľ nezodpovedá za úschovu a odloženie vecí pracovníkov a osôb, ktoré vstúpia do budovy.
16. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovanie firmy na budove iným ako písomne dohodnutým spôsobom. Reklamné plochy budú riešené osobitou dohodou.

17. Nájomca nesmie prekročiť povolenú nosnosť podláh t.j. 400 kg/ m<sup>2</sup>.
18. Bez súhlasu prenajímateľa a povolenia telekomunikácií nie je možné, pripojenie a prevádzkovanie neštandardných koncových telekomunikačných zariadení. Každé zistené porušenie a z toho vyplývajúce sankcie (v súlade s telekomunikačným poriadkom do výšky 16,600.- € ) bude znášať fyzická alebo právnická osoba ktorá toto zariadenie pripojila, rovnako ako škody, ktoré týmto vznikajú prenajímateľovi.
19. Nájomca je povinný bez meškania – do 8 dní oznámiť prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa jeho údajov ( sídlo, zmena adresy pre zasielanie korešpondencie, zmena štatutára...)
20. Úpravy predmetu nájmu sú možné len na základe súhlasu prenajímateľa, a to na vlastné náklady, ktoré nemôžu byť zohľadnené vo výške nájomného.
21. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch všeobecne platné protipožiarne a bezpečnostné predpisy.
22. Nájomca je povinný v zmysle platných predpisov zabezpečiť prevádzkovanie elektrických spotrebičov vrátane rozvodných a predlžovacích šnúr podľa STN 331610. Za škody na majetku, ktoré vznikajú prenajímateľovi nezabezpečením bezpečnej prevádzky používaním elektrických spotrebičov zodpovedá v plnom rozsahu, pričom nájomca tieto škody uhradí v plnom rozsahu.
23. Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v plnom znení, a súvisiacich predpisov vydaných na jeho základe, ako aj v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
  - nepoškodzovať jestvujúce protipožiarne zariadenia, ich poškodzovanie inou osobou okamžite hlásiť prenajímateľovi.
  - nezatarasovať komunikačné priestory Domu kultúry.
  - oznámiť prenajímateľovi každý požiar, ktorý v prenajatom priestore vznikol.
  - pri požiari elektrických spotrebičov dodržiavať ustanovenia príslušných noriem.
  - oznamovať bezodkladne prenajímateľovi závady, alebo skutočnosti, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru a ktoré je nájomca schopný vo vlastnej kompetencii odstrániť.
  - po skončení pracovnej doby zanechať priestory v požiarne nezávadnom stave a spoločné priestory Domu kultúry poriadne uzamknúť a zamedziť tak vstupu nepovolaných osôb.
  - v priestoroch Domu kultúry je zakázané používať v prenajatých priestoroch vlastné vykurovacie zariadenia.
24. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez soboty, nedele a sviatky.
25. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

**Článok VII.  
Osobitné ustanovenia**

1. V prípade výpovede zo strany nájomcu je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa.
2. Nájomca ručí prenajímateľovi za škody ktoré zaviniť.

**Článok VIII.  
Záverečné ustanovenia**

3. Táto zmluva vstupuje do platnosti dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
4. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou na základe dohody.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných origináloch, pričom každá strana dostane po jednom.
6. Zmluvné strany na znak súhlasu tejto zmluvy a ako prejav slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Mikuláši     6.11.     2024

prenají

nájomc.

