



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

536/2024

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Moldava nad Bodvou

so sídlom: Školská 2, 045 01 Moldava nad Bodvou

zastúpený: JUDr. Ing. Slavomír Borovský, primátorom mesta

IČO: 00 324 451

DIČ: 2020746123

IČ DPH: nie je platca DPH

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.

IBAN : SK26 0900 0000 0050 5119 4995

BIC : GIBASKBX

Tel./fax: 055-4880228 / 055-4603221

e-mail: msu@moldava.sk

(ďalej v texte len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca: Alfasat s.r.o.

s miestom podnikania: Školská 10, Moldava nad Bodvou

zastúpený : Peter Pálos, Lorant Ferencz

IČO : 46124888

DIČ:

IBAN: SK56 0200 0000 0028 7596 4258

BIC : SUBASKBX

Tel./fax:

e-mail:

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov :
(ďalej v texte tiež ako „túto zmluvu“ v príslušnom gramatickom *tvare*)



Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí nehnuteľnosti – Inkubátorového domu so súpisným číslom 1290 na parcele registra „C“ č. 1097/41 zapísaného v katastrálnom území Moldava nad Bodvou na liste vlastníctva č. 1533. Celková výmera nebytového priestoru, ktorý je predmetom tejto zmluvy je $32,60 \text{ m}^2 \times 38,50 \text{ €} = 1255,10 \text{ € rok/m}^2$
a za spoločné priestory $16,28 \text{ m}^2 \times 18,20 \text{ €} = 296,30 \text{ € rok / m}^2$
2. Predmetný predmet nájmu sa nachádza na ulici Školskej č. 10 v Moldave nad Bodvou.
3. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu uvedený v článku I. bode 1. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy a za podmienok v nej stanovených.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne za účelom vykonávania svojej podnikateľskej činnosti.
2. Akákoľvek zmena účelu nájmu je možná len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III. Nájomné a služby spojené s predmetom nájmu

1. Nájomné za predmet nájmu podľa tejto zmluvy vrátane služieb spojených s nájmom sú dohodnuté zmluvnými stranami v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväznými nariadeniami platnými pre prenajímateľa, vo výške uvedenej v **Prílohe č. 1** (tzv. Dohody o platbách) tejto zmluvy. Táto príloha sa upravuje vždy k 01.07 príslušného kalendárneho roka, čo nájomca podpisom tejto zmluvy berie bez výhrad na vedomie. **Príloha č. 1** (tzv. Dohoda o platbách) je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú najmä:
 - a) dodávka médií (teplo, elektrická energia, plyn a voda – vodné, stočné a zrážková voda), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako **zálohové platby**, vrátane manipulačných poplatkov,
 - b) deratizácia, odpočty, poistenie, bankové poplatky, vyúčtovanie a ostatné režijné náklady, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby.(ďalej v texte tiež ako „služby“ v príslušnom gramatickom tvare).
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté služby za odvoz smetí a poistenie zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.



4. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať v súlade s **Prílohou č. 1** (tzv. Dohodou o platbách).
5. Nájomca sa zaväzuje znášať všetky nedoplatky, ktoré v prípade konečného vyúčtovania poskytovateľom daných služieb budú za obdobie prenájmu vyúčtované, a taktiež sa zaväzuje tieto nedoplatky uhradiť. V prípade, ak dôjde k preplatku za toto obdobie, prenajímateľ sa zaväzuje vzniknutý preplatok vrátiť nájomcovi.
6. Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné vždy k 15-tému dňu príslušného kalendárneho mesiaca (napr. nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za mesiac január sú splatné do 15. januára).
7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania.
8. Nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú za uhradené:
 - dňom ich uhradenia v pokladni prenajímateľa, alebo
 - pripísaním finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
9. Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítavať pohľadávky akéhokoľvek druhu voči prenajímateľovi.
10. Celková ročná výška nájmu podľa **Prílohy č. 1** tejto zmluvy sa každoročne upraví podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Táto zmena sa realizuje o plnú výšku inflácie vždy k 01.07 príslušného kalendárneho roka. Takto vypočítaná cena nájmu sa zaokrúhľuje na jedno desatinné číslo smerom dole.

Článok IV.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to: **od 01.01.2025 do 31.12.2027**
2. Nájom nebytového priestoru podľa tejto zmluvy končí:
 - dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode.
 - výpoveďou, a to tak zo strany prenajímateľa, ako aj zo strany nájomcu. Výpoveď musí byť uskutočnená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 3 - mesačná pre obe zmluvné strany a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu písomne z dôvodov taxatívne vymenovaných v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č.116/90 Zb. v platnom znení.



4. Nájomca môže vypovedať zmluvu písomne z dôvodov taxatívne vymenovaných v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č.116/90 Zb. v platnom znení.

Článok V.

Doručovanie písomností

1. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom.
2. Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú druhej zmluvnej strane, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. V týchto prípadoch sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevziať písomnosť, resp. 3. deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi s uvedením „v odbernej lehote nevyzdvihnuté“. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení obchodné meno alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje spôsobujúce zmarenie doručenia písomnej zásielky je táto zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje písomne oznámené.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s účelom nájmu.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a údržbu predmetu nájmu na svoje náklady, a to do výšky 100,00 € pri každej oprave, taktiež sa zaväzuje uhrádzať takto vzniknuté náklady.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu.
5. Nájomca môže prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade prenechania predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretej osobe v súlade s touto zmluvou, je nájomca povinný v podnájomnej zmluve dojednať s podnájomcom také podmienky užívania predmetu nájmu aké boli dané v rozsahu zaručenom nájomcovi touto zmluvou. Ak nájomca dohodne s podnájomcom vyššiu cenu nájmu, rozdiel sa delí pomerom 50:50 (50% prenajímateľovi a 50 % nájomcovi).



6. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme.
7. V prípade zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obe zmluvné strany a urobí sa fotodokumentácia.
8. Vypratanie predmetu nájmu musí byť uskutočnené ku dňu ukončeniu nájmu, s poukázaním na body 21. až 23. tohto článku.
9. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady za stavebné úpravy, ktoré nájomca vykonal v predmete nájmu aj so súhlasom prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie predmetu nájmu zlepšili.
10. Po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca právo na akúkoľvek náhradu investícií vnesených do predmetu nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom tak, aby nebolo poškodené dobré meno ani majetok prenajímateľa.
12. Nájomca sa zaväzuje vybaviť predmet nájmu hasiacimi prístrojmi a dokumentáciou ochrany pred požiarom, zároveň je povinný tieto hasiace prístroje a dokumentáciu riadne udržiavať v zmysle platných právnych predpisov.
13. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečovať na vlastné náklady revízie elektrickej inštalácie a zariadení (odborné prehliadky a skúšky), ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, pracovníkmi oprávnenými na výkon takejto činnosti v súlade s vyhláškou č. 508/2009 Z.z..
14. Nájomca sa ďalej zaväzuje :
 - že bude v predmete nájmu dodržiavať a zabezpečovať platné zákony a predpisy, SR a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia,
 - zabezpečovať a dodržiavať povinnosti PO podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom,
 - zodpovedať za riadny stav predmetu nájmu vrátane elektrospotrebičov v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a ďalších súvisiacich vyhlášok a nariadení (aj prípadných budúcich predpisov),
 - umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly.
15. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú na predmete nájmu zavinenu nájomcom, pracovníkmi nájomcu, tretími osobami vykonávajúcimi na základe žiadosti alebo osobitnej zmluvy s nájomcom v predmete nájmu akékoľvek práce, alebo akoukoľvek osobou zdržiavajúcou sa v predmete nájmu so súhlasom alebo v súvislosti s činnosťou nájomcu (napr. zákazníci a pod.).



16. Nájomca je povinný udržiavať na vlastné náklady predmet nájmu v čistote a poriadku. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať celoročnú údržbu prístupov priliehajúcich k predmetu nájmu.
17. Nájomca zodpovedá za zničenie, odcudzenie či akékoľvek iné znehodnotenie vecí, ktoré sa nachádzajú na alebo v predmete nájmu alebo tam budú vnesené.
18. Nájomca nesie priamu zodpovednosť voči tretím osobám za akékoľvek porušenie všeobecne záväzných predpisov, ktorého by sa svojím počínaním dopustil.
19. Žiadna zo zmluvných strán nie je zodpovedná za nesplnenie tejto zmluvy, pokiaľ je príčinnou neplnenia vyššia moc, ako napr. zemetrasenie, povodeň, vojna, povstanie, teroristický útok, alebo iné príčiny, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.
20. Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má za to, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v záhlaví tejto zmluvy.
21. Pri uzavretí nájomného vzťahu na dobu určitú vylučujú zmluvné strany použitie ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa vystahujú z predmetu nájmu do prenajímateľom určenej doby, v opačnom prípade udeľujú prenajímateľovi súhlas na svojpomocné vypratanie predmetu nájmu bez nároku na uplatnenia náhrady škody.
22. Nájomca je uzrozumený a súhlasí s tým, že v prípade skončenia nájomného vzťahu, ak nevypratá predmet nájmu v lehote ustanovenej prenajímateľom, urobí tak na jeho náklady prenajímateľ.
23. V prípade, že po ukončení nájmu nájomca nevypratá predmet nájmu, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ s tým, že veci budú uložené u tretej osoby a prenajímateľ nebude zodpovedať za ich prípadné odcudzenie alebo poškodenie, čo berie nájomca na vedomie. Prenajímateľ bude mať právo na úhradu nákladov spojených s vyprataním a úhradu prípadného skladného.

Článok VII.

Prehlásenie nájomcu

1. Nájomca prehlasuje, že pred podpísaním tejto zmluvy sa osobnou prehliadkou oboznámil so stavom predmetu nájmu uvedeného v článku I. bode 1. tejto zmluvy a tento vyhovuje účelu, na ktorý si ho prenajíma. Nájomca zároveň prehlasuje, že predmet nájmu v čase jeho prevzatia nájomcom nemá žiadne vady, za ktoré by zodpovedal prenajímateľ, ani vady, ktoré by bol povinný odstraňovať prenajímateľ.



Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinnou osobou podľa ustanovenia § 2 zákona č. 211/2000 Z. z., o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorá je povinná zverejňovať informácie o všetkých uzatváraných zmluvách, vyžadovaných týmto zákonom, s výnimkami v ňom ustanovenými.
2. Zmeny týkajúce sa tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k nej, podpísanými poverenými zástupcami oboch zmluvných strán.
3. Všetky otázky a vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia všeobecnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení platných predpisov, ako aj ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom a účinnom znení.
4. Vypovedaním tejto zmluvy alebo jej zánikom nezanikajú práva na uspokojenie vzájomných pohľadávok, ktoré vznikli podľa tejto zmluvy.
5. Vlastník nehnuteľnosti súhlasí, aby nájomca mal, v prenajímanej nehnuteľnosti, zriadené sídlo spoločnosti.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po podpise zmluvy zmluvnými stranami a v zákonnej lehote po zverejnení zmluvy na určenom webovom sídle prenajímateľa. Na určenom webovom sídle ponechá prenajímateľ zmluvu minimálne do termínu obojstranného splnenia záväzkov zmluvných strán.
7. Táto zmluva je spísaná v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
8. V prípade nejasností ohľadom výkladu tejto zmluvy sa jej výklad riadi výkladom prenajímateľa.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, že sa s jej obsahom oboznámili, že zneniu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, a že nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju zmluvné strany podpisujú.

V Moldave nad Bodvou, dňa:

V Moldave nad Bodvou

.....
prenajímateľ

.....
nájomca