



Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.: 03/2024 RD

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“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov : **Mesto Sliač**
Sídlo : Letecká 1, 962 31 Sliač
Zastúpené : Ing. Mgr. et. Mgr. Ľubica Balgová, primátorka mesta
IČO : 00 320 277
Údaje k DPH : nájomca nie je platiteľ DPH
Číslo účtu v tvare IBAN : SK80 7500 0000 0040 0332 9838
(ďalej „Prenajímateľ“)

Nájomca :

Názov : **Zuzana Družbacká – A ČO ?!**
Sídlo : ČSA 963/1, 962 31 Sliač
IČO : 52 251 683
Číslo účtu IBAN : SK75 0900 0000 0051 5419 4533
Kontakt : 0915 968 028
E-mail :
(ďalej „Nájomca“)

Článok II.

Touto zmluvou zmluvné strany nahradzujú (zlučujú) Zmluvu č. **01/2019 RD** zo dňa 25.2.2019 a jej **dodatok č.1** zo dňa 10.11.2021, Zmluvu č. **02/2021 RD** zo dňa 26.2.2021 a jej **dodatok č.1** zo dňa 10.11.2021.

Čl. III.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom administratívnej budovy súpisné číslo 963, druh stavby poľnohospodárska budova, nachádzajúcej sa na ulici ČSA v katastrálnom území Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, zapísanej Okresným úradom Zvolen, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 1, časť „A“ MAJETKOVÁ PODSTATA na pozemku registra „C“ číslo 541/1 pričom právny vzťah k pozemku nie je evidovaný na liste vlastníctva.
2. V administratívnej budove sa nachádzajú skladové priestory o výmere **20,16 m²**, dielňa o výmere **9,71 m²**, spoločné priestory a sociálne zariadenia o výmere **3,88 m²**.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu označený v čl. III. bod 2 tejto zmluvy za účelom zriadenia tvorivej krajičárskej dielne (ručná výroba) a skladových priestorov.

Článok IV. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi **od 1. januára 2025** na dobu neurčitú.

Článok V. Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného za prenájom v článku II. označených nebytových priestorov bola stanovená na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Sliač č. 02/2021 o podmienkach prenájmu nehnuteľného majetku mesta Sliač vo výške **475,66 € p. a.**
2. Spôsob určenia nájomného a ceny služieb :

nájom	m2	€/m2/rok	€		
			rok	Q	mes.
výrobné priestory	9,71	18,00	174,78	43,70	14,57
skladové priestory	20,16	13,00	262,08	65,52	21,84
spoločné a sociálne priestory	2,62 + 1,26	10,00	38,80	9,70	3,23
nájom spolu			475,66	118,92	39,64

3. Nájomné za mesiac : **39,64 € p. m.**

	počet osôb	€/osoba/rok	€		
			rok	Q	mes.
voda	1	21,89	21,89	5,47	1,82

4. Súčasťou nájomného nie sú služby spojené s užívaním nebytového priestoru : dodávka tepla a elektrickej energie (vrátane spoločných priestorov), vodné, stočné a zrážky. Tieto náklady bude Nájomca uhrádzať mesačne na základe predpisu zálohových platieb a nájomného, ktorý prenajímateľ doručí nájomcovi do 31. januára príslušného roka na kalendárny rok.
5. Prenajímateľ môže jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny Všeobecne záväzného nariadenia č. 02/2021.
6. Výšku ročnej platby za služby môže Prenajímateľ 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.
7. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi mesačne na základe mesačného predpisu zálohových platieb vystaveného Prenajímateľom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy s variabilným symbolom podľa doručeného predpisu zálohových platieb a konštantným symbolom 0308. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre.
8. 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.

9. 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.
10. Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V. Zmluvy.
11. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úrok z omeškania sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry s lehotou splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VI. Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu ukončiť zmluvný vzťah písomnou dohodou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú ak :
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
 - d) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť aj v prípade ak Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dodatočnými investíciami a technickými zásahmi zmení dočasne alebo trvale charakter a účel prenajatých pozemkov v rozpore s dohodnutým účelom.
3. Výpovedi musí predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.
5. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez uvedenia dôvodu.
6. Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy najneskôr však do troch (3) pracovných dní od nadobudnutia účinnosti protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Predmetom protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi.

2. Prenajímateľ je povinný udržiavať Predmet nájmu na svoje náklady v užívaniaskopnom stave alebo obvyklé užívanie a zabezpečovať riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že živelné, požiarne a iné riziká hroziace Predmetu nájmu sú zabezpečené poistnou zmluvou na jeho náklady. Nájomca, ak to považuje za potrebné zabezpečí poistenie rizík hroziacich jeho majetku vneseného do Predmetu nájmu na svoje náklady.
4. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účel uvedený v čl. II. Zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V. Zmluvy.
5. Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.
6. Akékoľvek stavebné úpravy na Predmete nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Ak zistí Prenajímateľ porušenie tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle čl. V. tejto Zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom má Prenajímateľ zároveň právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného. Zmluvné strany prehlasujú, že dojednaná zmluvná pokuta vzhľadom na rozsah, charakter a dôležitosť zabezpečovaného záväzku nie je neprimerane vysoká. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky bezodkladne vyrovnáť v plnom rozsahu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady, bez nároku na ich refundáciu zo strany Prenajímateľa. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktorá má vykonať Prenajímateľ, umožniť ich vykonanie, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla na Predmete nájmu a stráca právo, ktoré by mu inak patrilo pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu pre vady. Ak tieto opravy boli dôsledkom činnosti Nájomcu náklady s nimi spojené znáša Nájomca zo svojho.
8. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú svojim konaním a využívaním Predmetu nájmu zavinil uvedením poškodenej veci do pôvodného stavu alebo v peniazoch a to všetko do 14 dní od výzvy ka jej náhrade.
9. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa

považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V. Zmluvy.

10. Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu, spôsobu jeho využívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že minimálne tri (3) mesiace pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní po predchádzajúcom písomnom oznámení zo strany Prenajímateľa, zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie Predmetu nájmu vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky Predmetu nájmu. Súčasne sa Nájomca v tomto období zaväzuje Prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na Predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude Prenajímateľ ponúkať tretím osobám Predmet nájmu na odpredaj, resp. na iné využitie (napr. nájom).
11. Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
12. Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. V prípade zistenia rozdielného stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie Predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

Článok VIII. 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 doručенú 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 Sliachi,

11. 12. 2024

V Sliachi,

10. 12. 2024

Prenajímateľ:

Mesto Sliach
Ing., Mgr. et Mgr. Ľubica Balgová
primátorka mesta

Nájomca:

Zuzana Družbacká – A ČO ?!



Zuzana Družbacká - A ČO?!

ČSA 012 012 012 Sliach
177438472
'8