

Zmluva č. 2a - 1/2025 o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Mesto Veľký Krtíš
Sídlo: J. A. Komenského 3, 990 01 Veľký Krtíš
V zastúpení: Ing. Dalibor Surkoš, primátor mesta
IČO: 00 319 651
Bankové spojenie: SLSP, a.s.,
IBAN: SK91 0900 0000 0000 7052 9102
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca: JOLS s.r.o.
Konateľ: Július Olšiak
Miesto podnikania/sídlo: 991 22 Glabušovce 53
IČO: 54 675 839
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka. č. 44063/S
IBAN: SK11 0900 0000 0051 9297 5509
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

Článok I

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Predmetom Zmluvy je záväzok Prenajíateľa, prenechať Nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory, popísané v bode 2 a 3 tohto článku Zmluvy a záväzok Nájomcu, užívať tieto nebytové priestory za podmienok určených v tejto Zmluve.
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nebytové priestory v administratívnej budove na ul. J. A. Komenského č. 3 vo Veľkom Krtíši, súp. č. 759, ktorej väčšinovým spoluvlastníkom je Prenajíateľ (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 7249638/7698000) nachádzajúcej sa na parcele č. 2888, v katastrálnom území Veľký Krtíš, obec Veľký Krtíš, okres Veľký Krtíš, zapísanej v KN na LV č. 1570 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Veľký Krtíš, a to:
 - nebytový priestor na III. poschodí budovy o celkovej výmere podlahovej plochy 14,63 m², podľa situačného plánu v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy vrátane podielu spoločných priestorov o veľkosti 5,12 m² zodpovedajúceho výmere predmetu nájmu k celkovej výmere podlahových plôch nebytových priestorov v budove (ďalej len „Predmet nájmu“)

3. S právom užívania Predmetu nájmu je spojené aj právo Nájomcu užívať spoločné priestory v budove a zariadenia budovy t.j. schodiská, chodby, sociálne zariadenia, výťah.

Článok II Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na užívanie na administratívne účely – pre činnosť uvedenú vo výpise z Obchodného registra nájomcu.

Článok III Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, a to 5 rokov, pričom začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v súlade s článkom VII bod 5 Zmluvy.

Článok IV Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a prevádzkových nákladov

1. Za užívanie nebytového priestoru, uvedeného v článku I ods. 2 Zmluvy bola zmluvnými stranami dohodnutá cena nájomného vo výške 50,00 eur/m²/rok (slovom: päťdesiat eur) a za užívanie spoločných priestorov špecifikovaných v článku I ods. 3 Zmluvy vo výške 8,30 eur/m²/rok (slovom: osem eur tridsať centov). Ročná výška nájomného za Predmet nájmu predstavuje celkom sumu vo výške 774,00 eur (slovom: sedemstosedemdesiatštyri eur) (ďalej len „Nájomné“).
2. V Nájomnom dohodnutom podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to podľa skutočných nákladov Prenajímateľa podľa pomeru plochy Predmetu nájmu k celkovej ploche nebytových priestorov Prenajímateľa v rámci administratívnej budovy špecifikovanej v bode 2 Článku I Zmluvy. Za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy sa považuje poskytnutie nasledovných služieb:
 - vodné a stočné;
 - vykurovanie nebytových priestorov;
 - elektrická energia.Predpokladané prevádzkové náklady sú vo výške 369,68 Eur ročne (slovom: tristošesťdesiatdeväť eur šesťdesiatosem centov), podľa prílohy č. 2 - Výpočtový list, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (ďalej len „Prevádzkové náklady“ alebo „Náklady spojené s nájmom“).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné a zálohová platba na Prevádzkové náklady za užívanie Predmetu nájmu spolu v celkovej výške 1 143,68 Eur ročne (slovom: jedentisícstoštyridsaťtri eur šesťdesiatosem centov) sú v sume zodpovedajúcej 1/12 splatné mesačne vopred, vždy do 5. dňa príslušného mesiaca, a to na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, podľa ods. 3 tohto článku Zmluvy, vykoná Prenajímateľ najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci rok na základe doručených faktúr od dodávateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadný nedoplatok na zálohových platbách do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ sa zaväzuje prípadný preplatok na zálohových platbách uhradiť taktiež do 15 dní od vystavenia vyúčtovania.
7. V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením Nájomného alebo iných peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% denne za každý deň omeškania z aktuálnej dlžnej čiastky odo dňa splatnosti do dňa úhrady dlhu.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí príslušných cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb. O takejto zmene je Prenajímateľ povinný písomne informovať Nájomcu, najmenej však 15 dní pred dňom nadobudnutia účinnosti takejto zmeny.
9. Nájomca je povinný si zabezpečiť odvoz tuhého komunálneho odpadu prostredníctvom Mesta Veľký Krtíš na svoje náklady.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu a zabezpečiť mu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom Predmetu nájmu a že v takomto stave tieto priestory od Prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na Zmluvou dohodnutý účel, pre svoje potreby a udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať.
3. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať Nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
6. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytových priestorov a hradiť na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu, ich obvyklú údržbu alebo drobné opravy. Pod

obvyklou údržbou a drobnými opravami sa rozumejú náklady, ktoré nájomca vynaloží na: vymaľovanie nebytových priestorov, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytových priestorov.

7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné prestavby Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zavedenie a inštalácia zabezpečovacieho systému.
9. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osoby len s písomným súhlasom Prenajímateľa, ktorý je podmienený súhlasom mestského zastupiteľstva.
10. Nájomca v zmysle § 6 ods. 2 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie ochrany pred požiarmi v prenajatých priestoroch v zmysle § 4, § 5, § 6, § 7 a § 8 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov okrem ustanovení § 4 písm. i), k), l), m) a n); § 5 písm. a), d), a g) zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich predpisov z ochrany pred požiarmi.
11. Prenajímateľ zabezpečuje prevádzku, údržbu, odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických zariadení, ktoré sú jeho majetkom, v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení skupiny A, B a ostatných technických a elektrických spotrebičov, ktoré sú majetkom Nájomcu vykonáva Nájomca.
12. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu do 5 pracovných dní odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho od Prenajímateľa prevzal (prípadne s vykonanými stavebnými úpravami, ktoré Nájomca realizoval s písomným súhlasom Prenajímateľa), v stave primeranom obvyklému opotrebeniu, a to na základe odovzdávajúceho a preberacieho protokolu.
13. V prípade, ak niektorá zo Zmluvných strán porušením povinností, vyplývajúcich jej z tejto Zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov spôsobí druhej strane škodu, je povinná ju uhradiť.

Článok VI **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Nájomný vzťah možno ďalej ukončiť:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán;
 - c) písomným odstúpením od zmluvy ktorejkoľvek zo Zmluvných strán.

2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto Zmluvu kedykoľvek, a to aj bez udania dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej Zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od Zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností, ak k náprave nedošlo ani v dodatočnej lehote, poskytnutej oprávnenou stranou strane porušujúcej, uvedenou v písomnej výzve oprávnenej strany. Za podstatné porušenie zmluvných povinností sa považuje porušenie akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane.

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnenie tejto Zmluvy sa môžu uskutočniť počas trvania zmluvného vzťahu len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve, ktoré sa po ich podpise stávajú jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Právne vzťahy Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - príloha č. 1: situačný plán;
 - príloha č. 2: výpočtový list.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch (3) vyhotoveniach každá s platnosťou originálu, pričom Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a jedno (1) vyhotovenie obdrží Nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.02.2025 v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju svojím vlastnoručným podpisom potvrdili.

Vo Veľkom Krtíši, dňa

Vo Veľkom Krtíši, dňa

Za Prenajímateľa:

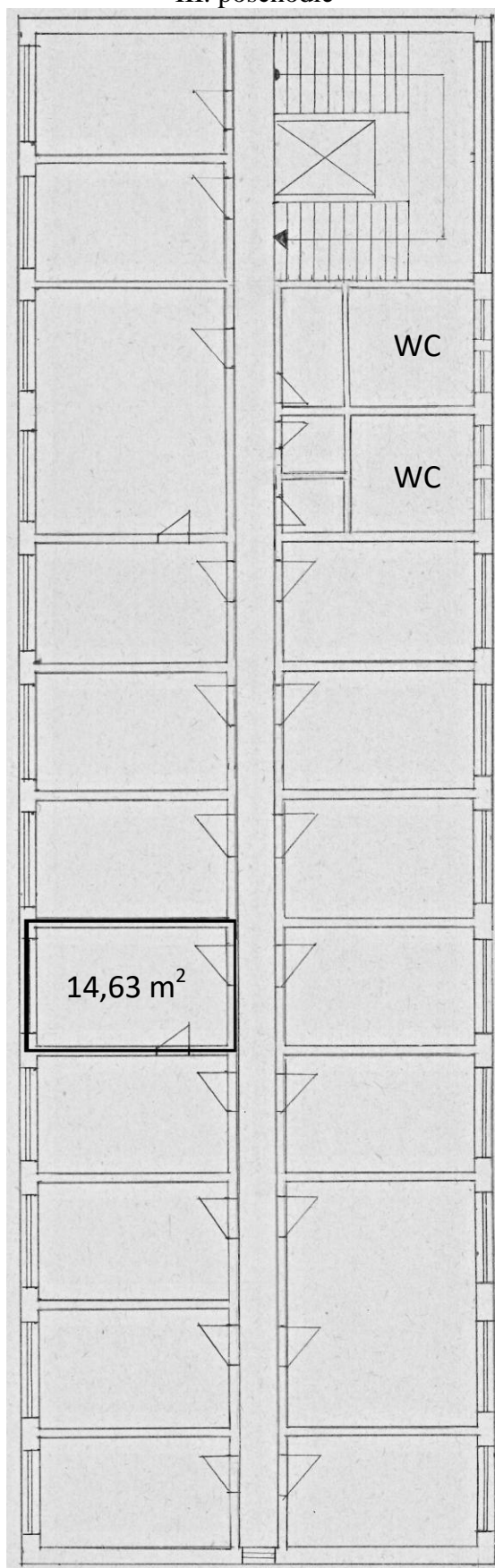
Za Nájomcu:

Ing. Dalibor Surkoš
primátor mesta

Július Oľšiak
konateľ

Príloha č. 1 k Zmluve č. 2a – 1/2025 o nájme nebytových priestorov

III. poschodie



Príloha č. 2 k Zmluve č. 2a – 1/2025 o nájme nebytových priestorov

V ý p o č t o v ý l i s t

1. Kancelária $14,63 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ EUR/m}^2 = 731,50 \text{ EUR/rok}$

Podiel na spoločných priestoroch : Na 1 m^2 prenajatej podlahovej plochy kancelárie prislúcha $0,35 \text{ m}^2$ spoločných priestorov /chodby, schodištia, sociálne zariadenia/

$14,63 \text{ m}^2 \times 0,35 = 5,12 \text{ m}^2 \times 8,30 \text{ EUR} = 42,50 \text{ EUR/rok}$

Nájomné celkom spolu: 774,00 EUR/rok

Záloha za dodávku tepla : 272,00 Eur

Záloha za dodávku elektrickej energie : 39,83 Eur

Záloha za dodávku a odkanalizovanie pitnej vody: 39,83 Eur

Záloha za odkanalizovanie zrážkovej vody : 3,39 Eur

Výkon správy : 1 EUR/m^2 14,63 Eur

Služby spolu : 369,68 Eur

Celková úhrada /nájomné a služby/ ročne : 1 143,68 Eur

Nájomné spolu s preddavkami na služby v zmysle Výmeru na nájomné a služby je splatné na účet prenajímateľa **IBAN : SK91 0900 0000 0000 7052 9102.**

Výmer na nájomné a služby uvádza výpočet podľa počtu dní prenájmu v kalendárnom roku.