

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 1/náj/2025

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **OBEC Nová Bystrica**
Sídlo: Nová Bystrica, 023 05
Kontaktná adresa: Obecný úrad v Novej Bystrici, 023 05 Nová Bystrica č. 657
Zastúpený: Ing. Jozef Kuric- starosta obce
IČO: 00314145
DIČ: 2020553150
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Čadca
Číslo účtu IBAN: SK95 5600 0000 0077 0012 6001
/ďalej len „prenajímateľ“ /

a

Nájomca: **EMERALD plus s. r. o.**
Sídlo: Nová Bystrica 696, 023 05 Nová Bystrica
Zastúpený: Matej Maruška
IČO: 47325801
DIČ: 2023811999
Bankové spojenie: ČSOB
Číslo účtu IBAN: SK66 7500 0000 0040 3469 1354
Osoby oprávnené jednať
o obsahu zmluvy:

/ďalej len „nájomca“/

/spolu ďalej len „zmluvné strany“/

uzatvárajú podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zmluvu o nájme nebytových priestorov v nasledovnom znení:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru - miestnosti o výmere 23,52 m² nachádzajúcej sa na prvom poschodí budovy Domu služieb č. súp. 696 v Novej Bystrici, postavenej na pozemku KN-C parc. č. 4783, ktorá budova je vedená na LV č. 937 pre kat. ú. Nová Bystrica.
2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nebytový priestor uvedený v bode 1. tohto článku tejto zmluvy nájomcovi do dočasného užívania na účel uvedený v čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Prenajímaná plocha predstavuje spolu **23,52 m²**.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú pre účely:

Nebytové priestory sa prenajímajú pre účely:

- prevádzkovania kancelárie .

2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory uvedené v Čl. I., bod 1 tejto zmluvy výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený ďalej prenajímať predmet tejto zmluvy tretej strane alebo uzatvárať iné dohody o využívaní predmetných prenajímaných priestorov tretím osobám.

Čl. III.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.05.2025 a uzatvára sa na dobu určitú do 30.04.2026 . Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Nájomca aj prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je trojmesačná. Výpovedná doba začína plynúť nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, kedy výpoveď bude druhej zmluvnej strane doručená.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie alebo v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné v celkovej sume **49,00 €** splatné vopred vždy do 25. dňa príslušného mesiaca v roku na účet prenajímateľa alebo v hotovosti.
2. Výška nájomného je určená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia s majetkom obce Nová Bystrica o platení nájomného za nebytové priestory a to nasledovným spôsobom:

- cena nebytových priestorov **25,-€ / m²**

3. Ročné nájomne je vypočítané násobkom prenajatej plochy:

- prenajatá plocha x cena za nebytové priestory: $23,52 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €} = 588,00 \text{ €}$

4. V prípade omeškania platby nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Týmto nie je právo prenajímateľa na náhradu škody akokoľvek dotknuté.

Čl. V.

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnuté nájomné nezahŕňa úhradu za služby súvisiace s užívaním nebytových priestorov.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby súvisiace s užívaním nebytových priestorov: dodávka studenej vody, dodávka tepla a dodávka elektrickej energie.
3. Výpočet a úhrada nákladov za dodávku **studenej vody**:
Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi náklady za dodávku studenej vody na základe skutočnej spotreby zistenej z podružného meradla, ktoré prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi na základe dodávateľskej faktúry minimálne 1x ročne, najneskôr do 31.01. príslušného kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok a to faktúrou, ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa vystavenia.
4. Výpočet a úhrada nákladov za dodávku **elektrickej energie**:
Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi náklady za dodávku elektrickej energie paušálnou sumou vo výške **100,00 €/rok**, pričom výška tejto sumy je stanovená na základe predpokladanej spotreby elektrických spotrebičov v prenajatých priestoroch a aktuálnej tarify účtovanej dodávateľom elektrickej energie. Za náklady spojené s dodávkou elektrickej energie prenajímateľ vystaví nájomcovi raz ročne faktúru, ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa vystavenia. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku paušálnej sumy za dodávku elektrickej energie v prípade zmeny právnych predpisov alebo ak dôjde k zvýšeniu cien od dodávateľa elektrickej energie alebo ak dôjde k zmene predpokladanej spotreby elektrických spotrebičov v prenajatých priestoroch.
5. Výpočet a úhrada nákladov za dodávku **vykurovania**:
Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi náklady za vykurovanie podľa pomeru celkovej vykurovanej plochy v budove a nájomcom prenajatých vykurovaných priestorov. Za náklady spojené s vykurovaním prenajímateľ vystaví nájomcovi raz ročne faktúru, ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa vystavenia. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť najneskôr spolu s najbližšou nasledujúcou platbou nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplátok, je prenajímateľ povinný tento preplátok nájomcovi vrátiť, resp. započítať ho so splatným nájomným. Nájomca si stanovil zálohové platby za vykurovanie **480,00 €/rok**, náklady spojené s užívaním nebytových priestorov.
6. Spolu bude nájomca **mesačne** bez fakturovania na základe zmluvy **uhrádzať** v termíne do 25. dňa príslušného mesiaca v roku v hotovosti alebo na účet prenajímateľa **sumu: 97,33 €** čo predstavuje mesačné nájomné vo výške 49,00 €, a mesačnú zálohu na náklady spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške 48,33 €.

Čl. VI.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu prenajatých priestorov vrátane drobných opráv.

5. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor bez písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu.
7. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
8. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať dodržiavanie ustanovení nájomnej zmluvy zo strany nájomcu a to hlavne z hľadiska nedovoleného konania zo strany nájomcu či už využívaním predmetu nájmu tretích strán alebo uzatváraním nájomného vzťahu s tretími stranami nájomcom bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia ako povinne zverejňovanej zmluvy podľa ustanovenia § 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 v Centrálnom registri zmlúv.
2. Túto Zmluvu je možné zmeniť iba na základe písomnej dohody zmluvných strán vo forme očíslovaných dodatkov zmluvy, podpísanými osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán.
3. Vo veciach výslovne neupravených touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Pokiaľ by niektoré ustanovenia tejto zmluvy boli neplatné alebo sa neplatnými stali, nebude tým to dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, s platnosťou originálu, z ktorých po jednom dostane každá zo zmluvných strán.
6. Zmluvu si účastníci prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Novej Bystrici dňa 08.04.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Jozef Kuric

starosta obce

EMERALD plus s. r. o.

nájomca