



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

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 005

BIC : GIBASKBX

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

e-mail: msu@moldava.sk

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

Nájomca: Správa bytov Bodva, s.r.o.

s miestom podnikania: Školská 10, Moldava nad Bodvou

Štatutárny orgán : Valéria Vincová, konateľ spoločnosti

IČO: 52826201

DIČ: 2121151714

IBAN: SK53 0200 0000 0036

BIC : SUBASKBX

Tel./fax: 0553013066

e-mail: vincova@spravabytovbodva.sk

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

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 73,82 m² (ďalej v texte tiež ako „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).

1. Predmetný predmet nájmu sa nachádza na ulici Školskej č. 10 v Moldave nad Bodvou.
2. 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. 2020 do 31.12.2024**
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 ukončenia 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 požiarmi, 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 požiarmi,
 - 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 zavinenú 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 zabezpečiť 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 vstávajú 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 nevypráta predmet nájmu v lehote ustanovenej prenajímateľom, urobí tak na jeho náklady prenajímateľ.
23. V prípade, že po ukončení nájmu nájomca nevypráta 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 vypratáním 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.

Dohoda o platbách

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru č.....
o platbách nájomného a služby súvisiace s prenájmom nebytového priestoru
na obdobie od: 1.1.2020 do: 30.6.2020

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mesto Moldava nad Bodvou

*nie sme platcami DPH

so sídlom: Školská 356/2, 045 01 Moldava nad Bodvou
v zastúpení: JUDr. Ing. Slavomír Borovský, primátor mesta
IČO: 00324451
DIČ: 2020746123

Bankové spojenie/IBAN: SK26 0900 0000 0050 5119 4995

BIC/kód banky: GIBASKBX

Nájomca: Správa bytov Bodva s.r.o.

so sídlom: Školská 10, 045 01 Moldava nad Bodvou
v zastúpení: Valéria Vincová, konateľka spoločnosti
IČO: 52826201
DIČ: 2121151714

Bank.spoj./IBAN: SK53 0200 0000 0036 8780 1253

BIC:

Zmluvné strany sa dohodli, že táto Dohoda o platbách je neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy a v súlade s ust. § 75 ods. ods. 2 v spojitosti s ust. § 74 ods. 1 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je považovaná za daňový doklad.

Zmluvné strany uzavretím tejto Dohody o platbách vyhlasujú, že nájomné a služby spojené s nájmom nebytového priestoru bude splatné nasledovne:

Nájomné:	1 187,60 €
Záloha na spotrebu elektrickej energie:	130,59 €
Záloha na vodné, stočné a zrážkovú vodu:	73,40 €
Záloha na dodávku tepla a TUV:	172,37 €
Deratizácia, odpočty	72,90 €
Platby spolu:	1 636,86 €

Platby za obdobie: Dátum dodania služieb, Dátum splatnosti: Mesečné platby:

Január 2020	1.1.2020	15.1.2020	272,81 €
Február 2020	1.2.2020	15.2.2020	272,81 €
Marec 2020	1.3.2020	15.3.2020	272,81 €
Apríl 2020	1.4.2020	15.4.2020	272,81 €
Máj 2020	1.5.2020	15.05.220	272,81 €
Jún 2020	01.06.220	15.06.220	272,81 €

V Moldave nad Bodvou, dňa 10.12.2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

JUDr. Ing. Slavomír Borovský
primátor mesta

Správa bytov Bodva s.r.o.

Školská č.10
045 01 Moldava nad Bodvou

Vybauje: Iveta Koroncziová
Tel. č.: 055 / 488 02 28
koroncziova.iveta@moldava.sk





