

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
(NÁJOMNÁ ZMLUVA)
Číslo zmluvy: 231/9/2024**

uzatvorená podľa § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Názov: Mestské kultúrne centrum Hlohovec
V zastúpení: Mgr. Luciou Loskotovou, riaditeľkou
Sídlo: Nám. sv. Michala 3, 920 01 Hlohovec
IČO: 00182877
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN : SK70 0200 0000 0000 0303 7212
BIC kód banky: SUBASKBX
VS: *
DIČ: 2021279326
IČ DPH: SK2021279326
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Názov:
Zapísaný v obchodnom/živnostenskom registri/
Zastúpený:
Sídlo/miesto podnikania/sídlo prevádzky/:
Bankové spojenie:
IBAN:
BIC kód banky:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:

(ďalej len „nájomca“)

**uzatvárajú Zmluvu o nájme nebytových priestorov
(nájomnú zmluvu):
/ďalej v texte aj ako iba „Zmluva“/**

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Hlohovec – budovy na Nám. sv. Michala 3 v Hlohovci, vedenej Okresným úradom v Hlohovci, katastrálnym odborom na LV č. 4800 ako budova súp. č. 3 na pozemku parc. reg. „C“ č. 5226.
2. Nájomca berie na vedomie, že stavba citovaná v ods. 1. tohto článku je zapísaná v zozname národných kultúrnych pamiatok SR.
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto článku **o celkovej výmere 78,61 m²** a tento ich do nájmu prijíma („predmet nájmu“).
4. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, tento je schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu po vykonaní nevyhnutných opráv. Presná špecifikácia a priestorové umiestnenie predmetu nájmu je v grafickej prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
5. Predmet nájmu bude nájomcom využívaný za účelom Predmet nájmu nájmu nie je možné užívať na iné účely, ktoré priamo nevyplývajú z tejto Zmluvy, alebo ani s predmetom a/alebo účelom zmluvy priamo alebo nepriamo nesúvisia.

Čl. II

Odobovanie predmetu nájmu nájomcovi

1. Nájomca vyhlasuje, že skutkový a právny stav, v akom sa predmet nájmu nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy, dobre pozná.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca uvedie predmet nájmu do stavu, spôsobilého na užívanie pre účel určený v čl. I tejto Zmluvy.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje, že spolu s predmetom nájmu odovzdá nájomcovi kľúče od vstupných (vchodových) dverí a kľúče od ďalších miestností, ktoré sa nachádzajú v nebytových priestoroch.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase ich odovzdania nájomcovi, pričom sa v ňom vyznačí, že je spôsobilý k užívaniu na účel podľa tejto Zmluvy
 - b) Fotodokumentácia predmetu nájmu
 - c) Počty a špecifikáciu odovzdaných kľúčov od vstupných a iných priestorov podľa ods. 3
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - e) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy oprávnených zástupcov zmluvných strán.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, na obdobie 5 rokov (60 mesiacov), odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Čl. IV. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže vo výške € /rok. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
2. Výška nájomného bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne vždy k 1.1. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Za základ pre výpočet upraveného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku. Výška upraveného nájomného bude nájomcovi oznámená písomne do 28. februára príslušného kalendárneho roka. Prvá úprava nájomného bude platná najskôr pre rok 2026. V prípade zápornej inflácie sa úprava výšky nájomného v danom kalendárnom roku nevykoná.
3. Prenajímateľ bude fakturovať nájomné Nájomcovi mesačne do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Každá faktúra je splatná do pätnástich (15) dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. V prípade, že faktúra nebude obsahovať potrebné náležitosti účtovného dokladu a faktúry podľa príslušných platných právnych predpisov, Nájomca je oprávnený vrátiť ju Prenajímateľovi na doplnenie. V takom prípade sa ruší lehota splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť doručením opravenej faktúry späť Nájomcovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že odo dňa účinnosti tejto zmluvy do posledného dňa tretieho kalendárneho mesiaca, ktorý bude nasledovať po účinnosti tejto zmluvy, nevzniká nájomcovi povinnosť uhrádzať nájomné podľa ods. 1. tohto článku zmluvy s tým, že zmluvné strany absenciu tejto zmluvnej povinnosti nájomcu považujú za primeranú zľavu z nájomného s poukazom na potrebu úpravy predmetu nájmu na jeho riadne užívanie nájomcom.
5. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V. Služby spojené s nájmom

1. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje služby: odvoz odpadu, stráženie objektu a upratovanie predmetu nájmu, dodávku elektrickej energie, dodávku vody a stočné.

ČI. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Opravy a údržbu spojenú s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený počas nájomného vzťahu realizovať zmenu dispozície predmetu nájmu. Bežné udržiavacie práce, opravy, resp. úpravy predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonať s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa v súlade so stanoviskom Krajského pamiatkového úradu v Trnave. V prípade povolenia úprav predmetu nájmu zo strany prenajíateľa (iba v rozsahu bežných udržiavacích prác a opráv), nájomca nemá nárok na finančnú náhradu takto vynaložených finančných prostriedkov.
5. V prípade budúcich investícií nájomcu do predmetu nájmu, ktorých dôsledkom má byť zhodnotenie predmetu nájmu, bude ich započítanie alebo refundácia predmetom samostatnej písomnej dohody medzi prenajíateľom a nájomcom. Takáto dohoda musí byť uzavretá pred samotným zhodnotením predmetu nájmu.
6. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom do predmetu nájmu. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.
7. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajíateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
8. Prenajíateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný, na požiadanie prenajíateľa, umožniť vstup určeným zamestnancom prenajíateľa priestorov tvoriacich predmet nájmu.
9. V súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, nájomca si služby bezpečnostného technika a technika požiarnej ochrany zabezpečuje samostatne, vo svojej vlastnej réžii a zaväzuje sa dodržiavať povinnosti a opatrenia ustanovené týmito zákonmi a vyhláškou a ostatnými predpismi, ktoré s nimi súvisia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z vyhl. č. 508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú

technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia, a ich plnenie zabezpečí na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.

10. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcie a iné).
11. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v predmete nájmu. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch predmetu nájmu a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v predmete nájmu, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do predmetu nájmu prístup.
12. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu domového odpadu a odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti. Upratovanie predmetu nájmu si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
13. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy alebo s ním súvisiace doručené poštou na adresu zmluvnej strany sa považujú za doručené, i keď táto zásielka bude poštou vrátená ako neprevzatá v odbernej lehote. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa Mestské kultúrne centrum Hlohovec, Nám. sv. Michala 3, 920 01 Hlohovec a za prenajímateľa na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že právne úkony súvisiace s týmto zmluvným vzťahom je možné doručovať aj prostredníctvom elektronických schránok Zmluvných strán v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente). Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho miesta podnikania, obchodného mena, právnej formy podnikania alebo údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
14. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu v súlade so stanoviskom Krajského pamiatkového úradu v Trnave (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).

Č. VII. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je stanovená súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v desiaty pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- € za každý deň omeškania až do písomného odovzdania predmetu nájmu.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom alebo na úhradách za služby spojené s nájmom predmetu nájmu a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a ods. 1 a 2 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 6 origináloch, z ktorých štyri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca.
3. Spôsob prenájmu majetku uvedeného v Čl. I. tejto zmluvy formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podmienky obchodnej verejnej súťaže v súlade s § 9 ods. 2 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov boli

schválené uzneseniami Mestského zastupiteľstva mesta Hlohovec č. 94/2024 bodom 1. a bodom 2., dňa 19.9.2024

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne a bez omylu, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, text tejto zmluvy si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Hlohovci, dňa

Prenajímateľ
zastúpený: Mgr. Lucia Loskotová
riaditeľka MKC Hlohovec

Nájomca:

- Doplní prenajímateľ

Grafická príloha

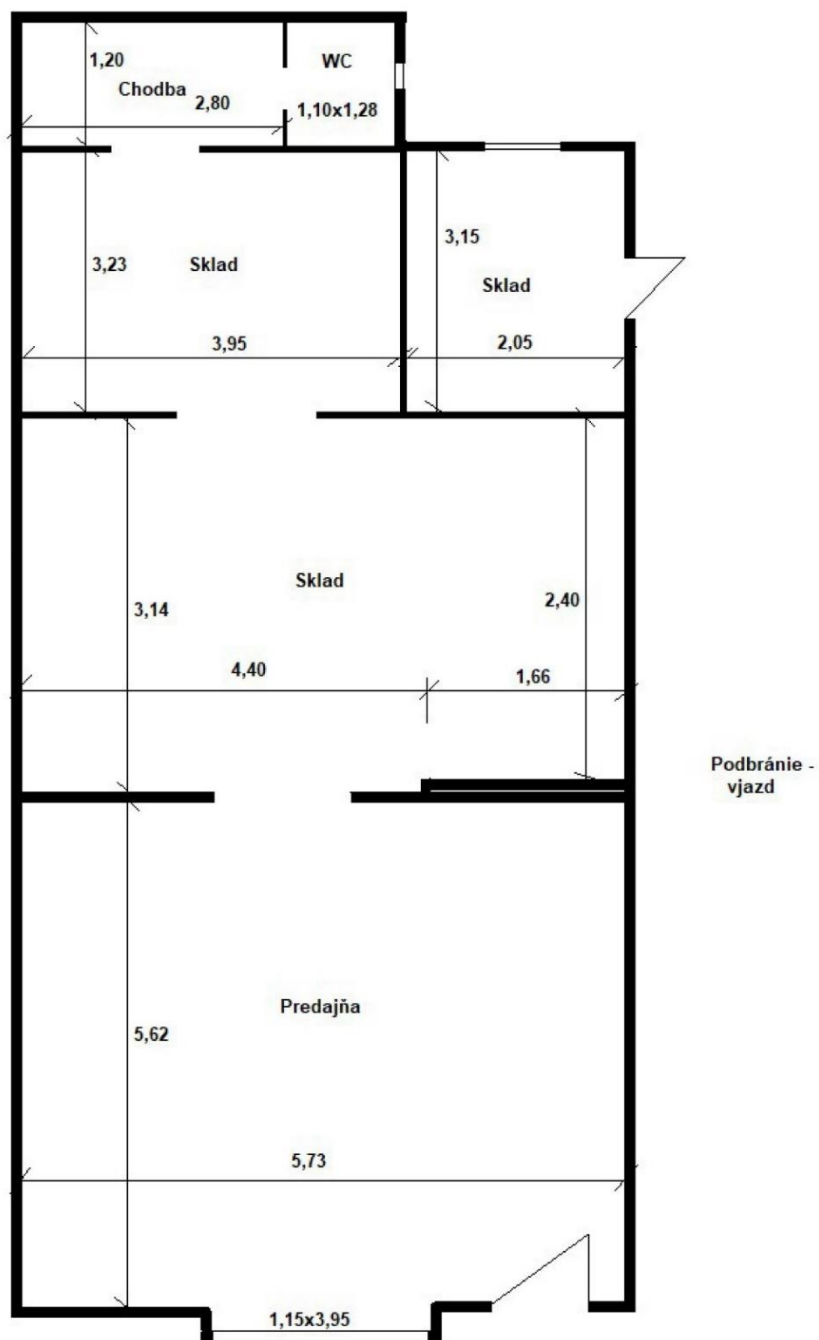


Schéma pôdorysu : Nebytový priestor predajne KNIHA