

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 0342125001

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

- V l a s t n í k :** **Mesto Nové Mesto nad Váhom**
Čsl. armády 64/1
915 41 Nové Mesto nad Váhom
IČO : 00 311 863 DIČ: 2021079841
Zastúpené: Ing. Františkom Mašlonkom, primátorom mesta
(ďalej len „vlastník“)
- S p r á v c a :** **Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.**
Vajanského 2116/16
915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO : 36 310 743 IČ DPH : SK 2020182395
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín
v odd. Sro vložka č. 11779/R
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu : 5823157001/5600
zastúpený : Ing. Stanislav Vavrek, konateľ spoločnosti
(ďalej len „správca“)
- N á j o m c a :** **Trnavská arcidiecézna charita**
Hlavná 43
917 01 Trnava
IČO : 35 602 619
zastúpená : Ing. Miroslav Dzurech, riaditeľ
(ďalej len „TACH“)

II. Predmet zmluvy

- Nové Mesto nad Váhom je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti budovy na Ul. J. Kollára súpisné č. 342 orientačné č. 12 v Novom Meste nad Váhom**, postavenej na pozemku parcela registra "C" parc. č. 4061 a 4062 v k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, zapísanej v katastri nehnuteľností ako „Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: Dom opatrovateľskej služby“ na liste vlastníctva č. 3160 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom v podiele 1/1.
- Správcom oprávneným vykonávať správu a prenájom nebytových priestorov v budove uvedenej v bode 1 tohto článku je Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.
- Predmetom tejto zmluvy je prenechanie TACH do užívania nebytové priestory **na Ul. J. Kollára v Novom Meste nad Váhom, v budove č. 342/12**, postavenej na pozemku parcela registra "C" parc. č. 4061 a 4062 v k.ú. Nové Mesto nad Váhom:

počet	spôsob užívania	parc. č.	podlahová plocha
1	Stavba a nádvorie	4061	307,00 m ²
2	Pozemok	4062	125,00 m ²
Spolu			432,00 m ²

- Nebytové priestory sú vybavené zariadeniami predmetmi, ktoré sú uvedené v **Protokole o prevzatí nebytových priestorov**, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve. TACH je oprávnený spolu s nebytovými priestormi užívať aj jeho zariadenia predmety.

5. Správca bude TACH súčasne zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa čl. VI. tejto zmluvy. Odvoz smetí a komunálneho odpadu si TACH zabezpečí priamo u poskytovateľa tejto služby – TSM Nové Mesto nad Váhom.

III. Účel nájmu

1. Nebytové priestory uvedené v čl. II. zmluvy sa prenechávajú do nájmu **pre účely poskytovania sociálnych služieb, špecializovaného sociálneho poradenstva a charitatívnych služieb.**
2. Prenajímané nebytové priestory boli pôvodne stavebne určené a prevádzkované ako „Dom opatrovateľskej služby“. Zmenu účelu užívania a všetky úpravy nebytových priestorov, tak aby slúžili k riadnemu užívaniu si TACH zabezpečí v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a vykonávacích predpisov /vopred odsúhlasené prenajímateľom/ na vlastné náklady. TACH si bude uvedenie do prevádzky na požadovaný účel vybavovať a hradiť sám na vlastné náklady, vrátane podania žiadosti na Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Trenčíne.

IV. Doba trvania zmluvy

Nájomný vzťah vzniká dňom **15.1.2024** a uzatvára sa na dobu **určitú 5 rokov t.j. do 14.1.2029.**

V. Cena nájmu

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :
1,00 €/rok

cena bez DPH **0,08 €/mesiac**

TACH si bude zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy prenajatej nehnuteľnosti a pozemku na vlastné náklady počas doby nájmu.

2. **Mesačná úhrada činí 0,08 €.**
3. Ak počas doby trvania nájomného vzťahu dôjde k poklesu hodnoty slovenskej meny v dôsledku inflácie s porovnaním so stavom za predchádzajúci kalendárny rok, zvýši sa cena nájmu o výšku % inflácie meranej indexom rastu spotrebiteľských cien v SR pre nasledujúce obdobie, a to od 1. apríla kalendárneho roka. Pre stanovenie % inflácie je rozhodujúci údaj Štatistického úradu SR. Správca jednostranne oznámi úpravu ceny nájmu o výšku % inflácie TACH. V tomto prípade sa dodatok k zmluve nevyhotovuje.

VI. Výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru / zálohové platby /

1. Mesačná výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru / zálohové platby / je určená v **Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru**, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve. Zálohové platby sú uvádzané vrátane DPH.
2. Správca je oprávnený počas trvania zmluvného vzťahu upraviť TACH výšku zálohových platieb.
3. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa skutočných nákladov na nebytový priestor vykoná správca do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci rok nasledovne :
 - a) dodávku zemného plynu podľa m² upravenej plochy nebytového priestoru; pri vyúčtovaní sa primerane použije výmer MF SR č.R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov,
 - b) elektrickú energiu v nebytových priestoroch vybavených podružnými meradlami spotreby elektrickej energie podľa nameranej spotreby elektrickej energie, inak podľa spotreby

nahlásených elektrických spotrebičov nájomcu, v spoločných priestoroch - rozdiel medzi celkovou spotrebou elektrickej energie fakturovanou dodávateľom a súčtom spotreby meranej a nemeranej elektrickej energie v nebytových priestoroch podľa m² plochy nebytových priestorov nájomcu,

- c) vodné a stočné v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene o doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a vyhláškou č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody a výmerom MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov,
- d) zrážkovú vodu podľa m² plochy nebytového priestoru nájomcu.

- 4. Vyúčtovacia faktúra je splatná v lehote 15 dní.

VII. Platobné podmienky

- 1. TACH sa zaväzuje uhrádzať na účet správcu dohodnutú cenu nájmu a zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov **mesačne, na základe faktúr správcu vystavených spravidla k 1. dňu príslušného kalendárneho mesiaca**. Splatnosť faktúr je **14 kalendárnych dní**.
- 2. Záväzok TACH podľa čl. VII. ods. 1 a čl. VI. ods. 4 je splnený pripísaním platenej sumy na účet správcu v jeho banke.
- 3. Ak TACH neuhradí faktúru správcu v lehote splatnosti, je správca oprávnený požadovať od nájomcu aj úroky z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 4. Ak je výsledkom vyúčtovacej faktúry podľa čl. VI. tejto zmluvy preplatok a správca eviduje voči TACH nedoplatky na úhradách podľa tejto zmluvy, preplatok sa TACH nevráti a správca tento započíta jednostranným právnym úkonom s nedoplatkom TACH.

VIII. Všeobecné ustanovenia

- 1. Správca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave v spôsobilom na obvyklé užívanie.
- 2. TACH prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytových priestorov a nebytové priestory preberá v stave, v akom sa nachádzajú.
- 3. TACH v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov súvisiacich s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci a ochranou pred požiarmi v čase plnenia predmetu zmluvy, t.j. v čase protokolárneho prevzatia nebytového priestoru. TACH je povinný dodržiavať zákon č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov - §§ 5,6,7,8,9,13 a 17 a zákon č.314/ 2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov - §§ 4,5 a 8. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti v prenajatých priestoroch je TACH povinný vykonať nahlavovací povinnosť na príslušné orgány. Vznik mimoriadnej udalosti je TACH povinný nahlásiť bez zbytočného odkladu aj správcovi.
- 4. TACH sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým udržiavaním v súlade s ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 5. TACH je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má správca urobiť a umožniť vykonanie týchto nevyhnutných opráv, inak TACH zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.

6. TACH je oprávnený užívať nebytový priestor len na účel dojednaný v čl. III. tejto zmluvy. Zmena účelu nájmu je možná len na základe písomného súhlasu správcu, resp. vlastníka. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo správcu zmluvu vypovedať.
7. TACH nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné a iné zmeny v prenajatých nebytových priestoroch.
8. TACH berie na vedomie, že podľa interných predpisov medzi Mestom Nové Mesto nad Váhom ako vlastníkom nebytových priestorov a správcu, sa Mesto Nové Mesto nad Váhom vyjadruje ku každej zmene podmienok tohto zmluvného vzťahu. TACH je preto povinný ku každej zmene týkajúcej sa tejto zmluvy a nájomného vzťahu požiadať o stanovisko Mesto Nové Mesto nad Váhom, napr. zmena účelu zmluvy, zmena doby nájmu, zníženie ceny nájmu, predĺženie zmluvného vzťahu, skončenie zmluvného vzťahu dohodou, vykonanie akýchkoľvek stavebných a iných úprav nebytových priestorov.
9. TACH nesmie v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať činnosť, ktorá by mohla rušiť osoby bývajúce v nebytovom dome, s podmienkou zákazu fajčenia v týchto priestoroch..

IX. Osobitné ustanovenia

Správca vyhlasuje, že je oprávnený spravovať nebytové priestory vo vlastníctve Mesta Nové Mesto nad Váhom. Vlastník nebytových priestorov – Mesto Nové Mesto nad Váhom udelilo súhlas s prenájmom nebytových priestorov TACH uznesením č. 102/2023-MsZ zo dňa 19. septembra 2023.

X. Skončenie nájmu

1. Táto zmluva skončí uplynutím času, na ktorý bola dojednaná.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím dojednanej doby, možno zmluvu skončiť :
 - a) písomnou dohodou medzi vlastníkom / správcu a TACH,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, kedykoľvek i bez udania dôvodov, a to v trojmesačnej výpovednej lehote.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je jednomesačná, pri výpovedi danej správcu TACH z nasledujúcich dôvodov :
 - a) meškania TACH s úhradou ceny nájmu a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac,
 - b) že TACH neužíva predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve viac ako jeden mesiac,
 - c) že nebytový priestor vyžaduje opravy a rekonštrukciu, pri vykonávaní ktorých nemožno nebytový priestor dlhší čas ďalej užívať.
4. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Za účinné doručenie výpovede tejto zmluvy jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane sa v prípade doručovania prostredníctvom pošty považuje aj odmietnutie prevzatia druhou zmluvnou stranou, ako aj neúspešné vykonanie pokusu o doručenie výpovede na adresu druhej zmluvnej strany (napr. nevyzdvihnutie výpovede, oznámenia v odbernej lehote na pošte a pod.), ktoré sa v tomto prípade považujú za doručené dňom ich uloženia.
6. Ku dňu skončenia zmluvného vzťahu je TACH povinný nebytové priestory vypratať, kľúče odovzdať správcovi a umožniť mu vstup do držby a užívania predmetu zmluvy. V opačnom prípade TACH dáva svoj vážny súhlas s tým, že správca aj bez prítomnosti TACH predmet zmluvy za prítomnosti svedkov vyprace a hnutelné veci zloží do úschovy tretej osobe. Zároveň sa TACH zaväzuje uhradiť

všetky náklady spojené s vypratáním predmetu zmluvy a s úschovou hnuiteľných vecí v lehote 3 dní po predložení, resp. vyúčtovaní nákladov.

7. TACH berie na vedomie, že po skončení nájmu je povinný titulom vzniku bezdôvodného obohatenia, platiť cenu nájmu a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru až do fyzického odovzdania resp. vypratania nebytových priestorov.

XI. Zánik nájmu

Táto zmluva zaniká :

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom právnickej osoby, ak je podnájomcom.

XII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
2. Meniť alebo dopĺňovať obsah a znenie tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov, ktoré budú platné, ak budú riadne odsúhlasené oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovenie je určené pre Mesto Nové Mesto nad Váhom.
4. Obidve zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne a bez tiesne, zmluvu si prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
5. *Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a jej účinnosť nastáva, nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR na www.crz.gov.sk.*

V Novom Meste nad Váhom, dňa

Vlastník:

Správca :

TACH :

.....
Ing. František Mašlonka
primátor mesta

.....
Ing. Stanislav Vavrek
konateľ spoločnosti

.....
Ing. Miroslav Dzurech, riaditeľ

Prílohy :

- Protokol o prevzatí nebytových priestorov
- Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru