

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 0811015142, č. 9/2023/NZ-OPSM

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

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Nové Mesto nad Váhom
Zastúpené: Ing. Františkom Mašlonkom, primátorom mesta
Čsl. armády 64/1, Nové Mesto nad Váhom
IČO : 00 311 863 DIČ: 2021079841

a

nájomca: Trnavská arcidiecézna charita
Hlavná 43
917 01 Trnava
IČO : 35 602 619
zastúpená : Ing. Miroslav Dzurech, riaditeľ

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory na ul. **M.R.Štefánika v Novom Meste nad Váhom, v budove č. 811**, na parc. č. 4535/2, k.ú. Nové Mesto nad Váhom, vo vlastníctve Mesta Nové Mesto nad Váhom:

počet	spôsob užívania	poloha v dome	podlahová plocha
1	kancelárie	II.poschodie	40,87 m ²
časť	soc. Zariadenie	II.poschodie	1,52 m ²
Spolu			42,39 m ²

2. Nebytové priestory sú vybavené zariadeniami predmetmi, ktoré sú uvedené v **Protokole o prevzatí nebytových priestorov**, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve. Nájomca je oprávnený spolu s nebytovými priestormi užívať aj jeho zariadenie predmety.
3. Nájomca je oprávnený užívať sociálne zariadenie, spoločné priestory a prístupové priestory k nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet zmluvy nachádza.
4. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa čl. VI. tejto zmluvy. Odvoz smetí a TKO si nájomca zabezpečí priamo u poskytovateľa tejto služby – TSM Nové Mesto nad Váhom.

III. Účel podnájmu

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 kancelária. Zmenu účelu užívania a všetky úpravy nebytových priestorov, tak aby slúžili k riadnemu užívaniu si nájomca zabezpečí v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a vykonávacích predpisov /vopred odsúhlasené prenajímateľom/ na vlastné náklady. Nájomca 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 podnájmu

Nájomný pomer vzniká dňom **1.1.2024** a uzatvára sa na dobu **určitú do 31.12.2024**.

V. Cena podnájmu

1. Cena podnájmu je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :

x 1,00 €/rok

cena bez DPH 0,08 €/mesiac

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. Prenajímateľ jednostranne oznámi úpravu ceny nájmu o výšku % inflácie nájomcovi. 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. Nájomca je oprávnený počas trvania zmluvného vzťahu upraviť nájomcovi výšku zálohových platieb.

3. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa skutočných nákladov na nebytový priestor sa vykoná do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci rok nasledovne :

a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody v súlade s vyhláškou MH SR č. 240/2016 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla,

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 podnajíjomcu,

c) vodné a stočné v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a 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,
- e) upratovanie podľa m² plochy nebytového priestoru nájomcu,
- f) výťah podľa m² plochy nebytového priestoru nájomcu.

- 4. Vyúčtovacia faktúra je splatná v lehote 15 dní.
- 5. Prenajímateľ poveruje výkonom práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy správcu Mestský bytový podnik s.r.o. Nové Mesto nad Váhom.

VII.

Platobné podmienky

- 1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať na účet správcu dohodnutú cenu podnájmu a zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov **mesačne, na základe faktúr** nájomcu **vystavených spravidla k 1. dňu príslušného kalendárneho mesiaca**. Splatnosť faktúr je **14 kalendárnych dní**.
- 2. Závazok nájomcu podľa čl. VII. ods. 1 a čl. VI. ods. 4 je splnený pripísaním platenej sumy na účet správcu v jeho banke.
- 3. Ak nájomca neuhradí faktúru správcovi 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 nájomcovi nedoplatky na úhradách podľa tejto zmluvy, preplatok sa nájomcovi nevráti a správca tento započíta jednostranným právny úkonom s nedoplatkom nájomcu.

VIII.

Všeobecné ustanovenia

- 1. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave v spôsobilom na obvyklé užívanie.
- 2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom nebytových priestorov a nebytové priestory preberá v stave, v akom sa nachádzajú.
- 3. Správca 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. Nájomca 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 nájomca povinný vykonať nahlasovaciú povinnosť na príslušné orgány. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný nahlásiť bez zbytočného odkladu aj správcovi.
- 4. Nájomca 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. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi potrebu opráv, ktoré má správca urobiť a umožniť vykonanie týchto nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.

6. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len na účel dojednaný v čl. III. tejto zmluvy. Zmena účelu nájmu je možná len na základe písomného súhlasu nájomcu. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo prenajímateľa zmluvu vypovedať.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné a iné zmeny v prenajatých nebytových priestoroch.
8. Nájomca berie na vedomie, že podľa interných predpisov medzi Mestom Nové Mesto nad Váhom ako vlastníkom nebytových priestorov a nájomcom, sa Mesto Nové Mesto nad Váhom vyjadruje ku každej zmene podmienok tohto nájomného vzťahu. Nájomca je preto povinný ku každej zmene týkajúcej sa tejto zmluvy a nájomného vzťahu požiadať o stanovisko Mesto Nové Mesto nad Váhom, napr. zmena účelu nájmu, zmena doby nájmu, zníženie ceny nájmu, predĺženie nájomného vzťahu, skončenie zmluvného vzťahu dohodou, vykonanie akýchkoľvek stavebných a iných úprav nebytových priestorov.

IX. Osobitné ustanovenia

Mestské zastupiteľstvo Nové Mesto nad Váhom schválilo prenájom nebytových priestorov uznesením č. 132/2023 - MsZ zo dňa 12.12.2023, ako prípad hodný osobitného zreteľa..

X. Skončenie podnájmu

1. Nájom nebytových priestorov končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím dojednanej doby, môže nájom nebytových priestorov skončiť :
 - a) písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom,
 - 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 nájomcovi z nasledujúcich dôvodov :
 - a) meškania nájomcu s úhradou ceny nájmu a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov viac ako jeden mesiac,
 - b) nesúhlasu nájomcu s dodatkom k tejto zmluve podľa čl. V. ods. 3 tejto zmluvy,
 - c) že nájomca neužíva predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve viac ako jeden mesiac,
 - d) 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 nájomca povinný nebytové priestory vypratať, kľúče odovzdať správcovi a umožniť mu vstup do držby a užívania predmetu zmluvy. V opačnom prípade nájomca dáva svoj vážny súhlas s tým, že správca aj bez prítomnosti nájomcu predmet

zmluvy za prítomnosti svedkov vyprace a hnuiteľné veci zloží do úschovy tretej osobe. Zároveň sa nájomca zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s vypratáním predmetu nájmu a s úschovou hnuiteľných vecí v lehote 3 dní po predložení, resp. vyúčtovaní nákladov.

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

XI. Zánik nájmu

Nájom nebytových priestorov zaniká :

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia nájomcovi, že pokračujú v nájme,
- c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

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 Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.
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

prenajímateľ :

nájomca :

.....
Ing. František Mašlonka, primátor mesta

.....
Ing. Miroslav Dzurech, riaditeľ

Prílohy :

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