

# Zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb.

## Čl. 1. Zmluvné strany

### 1.1 Prenajímateľ:

Obchodné meno : Mesto Sobrance  
Sídlo: Štefánikova 23, 073 01 Sobrance  
IČO: 325791  
DIČ : 2020752404  
IČ DPH: nie je platiteľ DPH  
Zastúpené: Ing. Pavol Džurina, primátor mesta  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava  
Číslo účtu: IBAN: SK56 0200 0000 0000 3282 6552  
BIC: SUBASKBX

(ďalej iba „prenajímateľ“)

a

### 1.2. Nájomca:

Obchodné meno /Meno a priezvisko :  
Sídlo: / Bydlisko:  
IČO: / Dátum narodenia:  
DIČ :  
Zastúpené:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu v tvare IBAN:

(ďalej iba „nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

## Čl. 2. Predmet a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory v celkovej výmere **22,00 m<sup>2</sup>**, ktoré sa nachádzajú na 1.nadzemnom podlaží v budove Domu služieb na ul. Michalovskej č.2 v Sobranciach.

Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať ako .....

## Čl.3. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva od 15.12.2016 na dobu neurčitú.

## **Čl.4. Cena nájmu a spôsob úhrady**

4.1. Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán na ..... **ročne** , (slovom: .....)

4.2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka.  
Štvrt'ročné nájomné je stanovené vo výške  $\frac{1}{4}$  ročného nájomného ,t.j..... EUR  
(slovom: .....EUR).

Nájomné sa poukazuje na účet prenajímateľa a považuje sa za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

4.3. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného alebo s úhradou faktúry za služby poskytované v súvislosti s nájmom do omeškania, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať mu úrok z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **Čl.5 Poskytovanie služieb a úhrada nákladov spojených s nájmom**

Prenajímateľ zabezpečí v prenajatých priestoroch dodávku tepla, elektrickej energie a dodávku vody a jej odvedenie do verejnej kanalizácie za týchto podmienok:

5.1.

Množstvo dodaného tepla bude merané pomerovými meračmi tepla umiestnenými na radiátoroch.

Nájomca sa zaväzuje odparovacie pomerové rozdeľovače chrániť pred poškodením a umožniť oprávneným zamestnancom prenajímateľa a zamestnancom REGENY ES, s.r.o. Strážske prístup k nim za účelom zistenia spotreby tepla.

V prípade poškodenia pomerového merača bude nájomcovi vyúčtovaná spotreba tepla v zmysle platných predpisov a nájomca je povinný uhradiť náklady spojené s inštaláciou nového merača.

5.2.

Spotreba vody v prenajatých priestoroch je meraná podružným vodomermom č.94000229 , nainštalovanom na vodovodnom potrubí pred umývadlom.

Nájomca sa podieľa tiež na nákladoch na spotrebovanú vodu v množstve  $\frac{1}{6}$  zo skutočnej spotreby, zistenej podružnými vodomermi v spoločne užívanom WC v priestoroch prenajatých spoločnosťou Fortuna SK, a.s. , meranú podružným vodomermom č.7341530-96 a nákladoch na spotrebovanú vodu z umývadla , meranú podružným vodomermom č.7485191-97.

Náklady na spotrebovanú vodu , zistenú horeuvedenými podružnými vodomermi, prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi v cenách, ktorými bola dodávka vody prenajímateľovi účtovaná dodávateľom vody.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť časť nákladov na zrážkovú vodu, ktoré prenajímateľovi fakturovala spoločnosť, zaoberajúca sa dodávkou a odvádzaním vôd. Prenajímateľ vypočíta náklady na zrážkovú vodu vo výške 1,90% z celkovej fakturovanej sumy za zrážkovú vodu, pričom percento bolo určené ako podiel nájomcom prenajatej plochy (22 m<sup>2</sup>) ku celkovej ploche budovy (1156 m<sup>2</sup>) násobenej 100.

5.3. Dodávka elektrickej energie do prenajatých priestorov je meraná elektromerom č.4905422.

Nájomca uhradí prenajímateľovi celkové náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v prenajatých priestoroch a to v rovnakej výške, v akej dodávateľ elektrickej energie na tomto odbernom mieste spotrebu elektrickej energie prenajímateľovi za uplynulé zúčtovanie obdobie vyfakturoval.

5.4. Nájomca je povinný vlastniť alebo užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny odpad, zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu a zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v meste Sobrance. Je povinný dodržiavať ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Sobrance o nakladaní s komunálnymi odpadmi, drobnými stavebnými odpadmi a elektroodpadmi z domácností na území mesta Sobrance.

5.5. Prenajímateľ sa zaväzuje vyúčtovať prípadný nedoplatok na službách spojených s nájmom riadne vystavenou a doručenou faktúrou.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa vyúčtovaný nedoplatok za služby, poskytnuté v súvislosti s nájmom, do 15 dní od obdržania faktúry.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

5.6. Za poskytnuté služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi štvrťročné zálohy do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške **130.-EUR** (slovom :jednototridsať EUR) v tomto členení:

- vykurovanie	100,- EUR
- vodné a stočné	10,- EUR
- elektr.energia	20,- EUR

V prípade zvýšenia cien služieb môže byť zálohová platba zvýšená o % zvýšenia cien, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný preukázať % zvýšenia cien najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou najbližšej štvrťročnej zálohy, inak sa na zvýšenie cien neprihliadne.

## **Čl.6**

### **Podnájom**

Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu len s prechádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa..

## **Čl.7**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

7.1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr v deň vzniku nájmu a nájomca nebytový priestor od prenajímateľa preberie v stave, v akom sa k tomuto dňu nebytový priestor nachádza.

7.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.

7.3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu.

7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady (jedná sa o opravy uvedené v § 5, a v Prílohe č.1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.). Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje

náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca. Nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov.

7.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.

7.6. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.

7.7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov.

7.8. Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky potrebné úlohy na úseku BOZP v zmysle zákona 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a na úseku požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a predchádzať škodám na majetku prenajímateľa.

7.9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.

7.10. Za škodu spôsobenú na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia.

7.11. Poistenie vecí v prenajatých nebytových priestoroch si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.

## **Čl. 8**

### **Skončenie nájmu**

8.1. Nájom končí dohodou zmluvných strán alebo písomným vypovedaním tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

8.2. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

8.3. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskoršie v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, je prenajímateľ oprávnený dať na náklady a nebezpečie nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.

8.4. V prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi

nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom prenajímateľovi, a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

## **Čl. 9 Doručovanie**

- 9.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**Písomnosť**“) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa článku 9.3., doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa článku 9.3., okrem prípadu uvedeného v článku 9.4.
- 9.2. Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá:
- a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania podľa článku 9.1.), alebo
  - b) ak je Písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý
    - ba) márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
    - bb) je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 9.3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie Písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním Písomnosti.
- 9.4. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa článku 9.3., ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

## **Čl. 10 Osobitné dojednania**

V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako však aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto zmluvy a ak

také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

## Čl. 11 Záverečné ustanovenie

- 11.1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 11.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zmluva podlieha povinnému zverejneniu. V tejto zmluve dotknuté osoby súhlasia so spracovaním osobných údajov (zoznam údajov je daný rozsahom použitia v tejto zmluve alebo v rozsahu danom zákonom) v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov. Dotknuté osoby prehlasujú, že údaje sú úplné, pravdivé, správne, aktuálne a ich súhlas so spracovaním na dobu neurčitú, alebo na dobu potrebnú na dosiahnutie účelu zmluvy je vyjadrený podpisom na tejto zmluve. Údaje sa spracovávajú pre účel zverejnenia, archivovania, sprístupnenia tretím osobám (subjektom zabezpečujúcim analýzu, posúdenie, schválenie, kontrolu, vymáhanie, poskytovanie plnenia zo zmluvy) ako aj na iné účely potrebné na naplnenie predmetu zmluvy. Prenajíateľ spracováva osobné údaje bez súhlasu dotknutej osoby na základe § 10 zákona č.122/2013 Z.z. .
- 11.3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane jeden rovnopis a dva rovnopisy prenajíateľ.
- 11.4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať výlučne formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
- 11.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že zmluvu sú oprávnené uzavrieť a to aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Soborciach dňa

V

dňa

**Za prenajíateľa:**  
Ing. Pavol Džurina  
primátor mesta

**Nájomca:**  
meno a podpis