

Nájomná zmluva

na prenájom nebytových priestorov

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Mesto Banská Štiavnica

Sídlo: Radničné námestie 1, 969 01 Banská Štiavnica

Zast.: Mgr. Nadežda Babiaková, primátorka mesta

IČO: 00 320 501

IBAN: SK53 0200 0000 0000 1452 5422

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Región Banská Štiavnica, n.o.

Sídlo: Kammerhofska 1, 969 01 Banská Štiavnica

Zast.: Igor Kuhn, výkonný riaditeľ

IBAN: SK17 5600 0000 0014 4765 3002

IČO: 42 197 813

DIČ: 2023409916

(ďalej len „Nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade v Banskej Štiavnici, odbore katastrálnom, na LV č. 1, pre okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k. ú. Banská Štiavnica a to stavby súp. č. 5 a pozemku parc. č. C KN 3203 o výmere 560 m², zastavané plochy a nádvorja, na ktorom je stavba postavená, nehnuteľnosť sa nachádza na Námestí sv. Trojice č. 1.

Článok II.

Opis stavu nebytového priestoru, príslušenstva a vybavenia nebytového priestoru

1. Predmet nájmu pozostáva zo 4 označených miestností a príslušenstva. Podlahová plocha nebytového priestoru s príslušenstvom je spolu 75,57 m².

2. Prenajíateľ prenechá nájomcovi na užívanie časť hore uvedených nehnuteľností, a to kancelárske priestory na 3 poschodí označené v pôdoryse legendy miestností:

- Vstupná hala 10,8 m²

- 1.kancelária(naľavo od vstupnej haly) 13,8 m²
- 2.kancelária(napravo od 1.kancelárie) 17,1 m²
- 3.kancelária (napravo od 2.kancelárie) 13,5 m²

Celková výmera 55,2 m²

- predsieň WC 7,22 m²
- WC ženy 7,86 m²
- predsieň 5,29 m²

Celková výmera 20,37 m²

3. Nebytový priestor je vybavený: kancelárskym nábytkom, ktorého zoznam je uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu (ďalej len „protokol“).

4. Nájomca bude tieto priestory využívať výlučne pre účely činnosti oblastnej organizácie cestovného ruchu.

Článok III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenechá nájomcovi predmet nájmu do užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi za to nájomné.

2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať počnúc dňom 01.04.2023. Okrem práva užívať nebytový priestor, nájomca má právo užívať spoločné časti, zariadenie a príslušenstvo stavby. Prenajímateľ prenechá nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia predmetu nájmu, jeho vybavenia, spoločných priestorov, zariadení a príslušenstva stavby, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.

4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorého obhliadku vykonali zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov a ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a takto preberá predmet nájmu do užívania.

Článok IV. Rozsah nájmu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý touto nájomnou zmluvou.

2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo k jeho časti žiadny iný právny vzťah.

Článok V. Doba nájmu, začatie a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **piatich rokov, ktorá začína plynúť od 01.04.2023 do 31.03.2028 vrátane.**

2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

3. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a. písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- b. výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
- c. odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- d. zánikom predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, t.j. od 01.04.2023 do 31.03.2028 len podľa ustanovenia § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

5. Nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.

6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, prípadne s prenajímateľom odsúhlasenými zmenami alebo úpravami a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.

Článok VI. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: **500,00 Eur** (slovom: *päťsto eur 00/100 Eur*) za 75,57 m² plochy mesačne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného **6.000,00 Eur** (slovom: *šesťtisíc eur 00/100 Eur*) za celý rozsah prenajatej plochy ročne.

2. Nájomné za nebytové priestory nájomca bude uhrádzať mesačne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.

3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 5% z dohodnutej ročnej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia.

4. Súčasťou nájmu sú aj platby za služby spojené s nájmom.

Náklady na kúrenie sa rozpočítajú podľa prenajatej plochy vrátane podielu na spoločných priestoroch ako je uvedené v prílohe č. 1.

Náklady na elektrickú energiu v spoločných priestoroch sa rozpočítajú ako predpokladaná spotreba podľa faktúr. Náklady na elektrickú energiu v prenajatých priestoroch uhradí nájomca podľa údajov v samostatnom elektromere, č. 24ZSS6117550000J.

Náklady na vodné a stočné sa určia podľa počtu osôb – vo výške podielu rovnajúcemu sa počtu zamestnancov v prenajatých priestoroch k celkovému počtu zamestnancov v budove.

Nájomca bude uhrádzať podiel na nákladoch s upratovaním na ostatných spoločných priestoroch vo výške určenej v prílohe č. 1.

Príloha č. 1: Žemberovský dom - podklady pre nájomnú zmluvu 2023 – prehľad, tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. I. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- c) zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov.

2. Prenajíateľ je oprávnený:

- a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu,
- b) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajíateľa,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
- d) oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajíateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla,
- e) písomne oznámiť prenajíateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia/zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod./
- f) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajíateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajíateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená a sú plne spôsobilí k právnym úkonom.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne, určite a vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca obdrží dva vyhotovenia.

6. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s ustanoveniami § 47a a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Banskej Štiavnici, dňa 24.3.2023

v Banskej Štiavnici, dňa 24.3.2023

.....
Mesto Banská Štiavnica
Mgr. Nadežda Babiaková
primátorka mesta

.....
Región Banská Štiavnica
Igor Kuhn
výkonný riaditeľ

Za správnosť JUDr. Emília Jaďud'ová