



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV **č. 781/2022-OPM-I-NZ**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ :

MESTO BREZNO

Sídlo : Námestie gen. M. R. Štefánika č. 1, 977 01 B r e z n o

IČO : 00 313 319

DIČ : 2020398391

Štatutárny orgán : JUDr. Tomáš Abel, PhD., – primátor mesta

Právna forma : samospráva

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN : SK97 5600 0000 0020 0279 1001

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

REGIÓN HOREHRONIE – oblastná organizácia cestovného ruchu

Nám. gen. M. R. Štefánika 3, 977 01 Brezno

IČO : 42 299 381

DIČ : 2023505330

Konajúci : JUDr. Tomáš Abel, PhD., – predseda predstavenstva

Marián Alberty – podpredseda predstavenstva

Kontaktná osoba : Ing. Petra Ridzoňová Hlásniková - výkonný riaditeľ

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK31 0900 0000 0050 2673 1699

SK33 0900 0000 0050 2972 2173

Zapísaný v registri organizácií cestovného ruchu

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spoločne označovaní aj ako „účastníci zmluvy a zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy

Čl. 1

Vyhlásenie prenajímateľa, predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby – ZVONICA, súpisné číslo 48, nachádzajúcej sa na Nám. gen. M. R. Štefánika č. 56, postavenej na parcele reg. C – KN č. 2932 (**d'alej len „objekt“**) v kat. území Brezno, obec Brezno, vedenej Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 2351 v prospech mesta Brezno, spoluvlastnícky podiel 1/1.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na predmete nájmu a to nebytové priestory v objekte pozostávajúce z priestorov na celom prvom a celom druhom nadzemnom podlaží o celkovej výmere podlahovej plochy 38,80 m² (**d'alej len „nebytové priestory“ resp. „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare**).
3. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá predmet nájmu – nebytové priestory za účelom jeho užívania pre potreby prevádzkovania Turisticko – informačného centra a na tento účel sa nájomca zaväzuje predmet nájmu aj užívať.

Čl. 2

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na dobu určitú a to na 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že pozná skutočný stav predmetu nájmu a v takom stave ho aj preberá.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do päť dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý sa zaväzujú aj podpísať. Súčasťou protokolu bude okrem iného aj stav číselných údajov na číselníku meradla elektrickej energie a vody ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Čl. 3

Nájomné, služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany si dojednali ročné nájomné za predmet nájmu v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno vo výške **1 236,56 eur (d'alej len „ročné nájomné“)**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť ročné nájomné jednorazovo najneskôr **do 30.06. príslušného kalendárneho roka**, za ktorý sa nájomné platí a to bezhotovostne, poukázaním peňažnej čiastky predstavujúcej ročné nájomné na bankový účet prenajímateľa, vedený v peňažnom ústave Prima banka Slovensko a.s., IBAN: SK97 5600 0000 0020 0279 1001, s povinnosťou uviesť variabilný symbol VS 1710135662. Nájomné za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do konca roka 2022 zaplatí nájomca prenajímateľovi **do 31.08.2022**.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi aj platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to dodávku médií – vody a elektrickej energie. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu - dodávku vody a elektrickej energie bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi jednorazovo, vždy po skončení príslušného kalendárneho roka, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa, vedený v peňažnom ústave Prima banka Slovensko a.s., IBAN: SK97 5600 0000 0020 0279 1001, s povinnosťou uviesť VS, ktorý predstavuje číslo faktúry. Faktúru predstavujúcu úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu - dodávku vody a elektrickej energie prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi najneskôr do 31.05. kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý sa služby spojené s užívaním predmetu nájmu platia.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané nájomné jednostranne zvýšiť písomným oznámením počas trvania nájmu, ak dôjde k zmene súvisiacich právnych predpisov, smerníc a všeobecne záväzných nariadení mesta Brezno, ktoré majú vplyv na výšku nájomného. Po písomnom oznámení nájomca uhradí zvýšené nájomné na bankový účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného.

4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. 4

Zabezpečenie predmetu nájmu

1. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na zariadeniach a vnesených veciach, prípadným vniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou, alebo treťou osobou.

3. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení (poplašné, svetelné a iné), ako aj reklamných pútačov, označenie prevádzky je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi, pričom prenajímateľ má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas so zabudovaním resp. umiestnením takýchto zariadení. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

4. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby : zabezpečenie priestorov (napr. ochrana pred krádežou), čistota priestorov, resp. spoločných priestorov, revízie elektrických kotlov, komínov, prípadne iných zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, u ktorých to vyžadujú všeobecne záväzne právne predpisy, odvoz komunálneho odpadu v zmysle osobitných predpisov a opravy v objekte. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu (akéhokoľvek druhu) je v priestore predmetu nájmu a v jeho bezprostrednej blízkosti neprípustné. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajímateľovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, ku ktorému sa zaviazal v rozsahu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v tejto zmluve, najneskôr však do 7. dní po zmene rozhodujúcich skutočností. V prípade takéhoto oznámenia o zmene údajov v adrese sa akékoľvek písomnosti doručujú na túto adresu. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti sa budú doručovať :
 - určené pre prenajímateľa, na adresu jeho sídla
 - určené pre nájomcu na adresu v mieste jeho sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, alebo na adresu v mieste prevádzky t.j. v predmete nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, tak ako sú vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. (§ 5 až § 9), s tým, že suma uvedená v § 5 ods.2 je dohodnutá zmluvnými stranami sumou ktorá neprevýši 66,39 €. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že si predmet nájmu vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu za trvania nájomného vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam a predstavám nájomcu pre ich užívanie za daným účelom prenájmu, môžu začať nájomca s vykonávaním investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu pokiaľ to rozsah diela vyžaduje. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, teda nebude si nárokovat ani protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu resp. výpožičky tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
8. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si po skončení nájmu nebude nárokovat' náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota predmetu nájmu.

10. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré nájomca neodstráni, ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa s určením lehoty na jej odstránenie, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100% z ročného nájmu, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 10 dní od písomnej výzvy prenajímateľa. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa domáhať sa škody, ktorá mu tým vznikla.

Čl. 6

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) výpoveďou danou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, kedykoľvek aj bez udania dôvodu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) odstúpením od zmluvy prenajímateľom alebo nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve, alebo vyplývajúcich z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Výpovednú lehotu si zmluvné strany dohodli trojmesačnú; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede zmluvnej strane.

Čl. 7

Závažné porušenie tejto zmluvy

1. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých podmienok podľa ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi, vyplývajúcich aj z právnych predpisov (napr. Stavebný zákon, Občiansky zákonník, VZN mesta Brezno atď.) zmluvné strany to budú považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Čl. 8

Vypratanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 5 dní po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. s ohľadom na stavebné úpravy, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.




Čl. 9


Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov k nej.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom súhlase ako výraz ich slobodnej vôle, nie však v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
4. Táto Zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

V Brezne dňa 26.07.2022

Nájomca :


JUDr. Tomáš Abel, PhD.,
predseda predstavenstva


Marián Alberty
podpredseda predstavenstva

Prenajímateľ:



JUDr. Tomáš Abel, PhD.,
primátor mesta