Nájomná zmluva č. 682/2021
o nájme uzavretá podľa Zákona č. 116/90 Zb. v platnom znení a Občianskeho zákonníka

---

Článok I.
Zmluvné strany

1.1 Mesto Lučenec
sídlo : ul. Novohradská č. 1, Lučenec
zastúpené : PhDr. Alexandrou Pivkovou, primátorkou Mesta Lučenec
bankové spojenie : Prima banka a.s., pobočka Lučenec, č.ú. 6007004001/5600
IBAN : SK 41 5600 0000 0060 0700 4001
IČO : 316 181
DIČ : 2021237152
(ďalej len „prenajímateľ")
zamestnanec zodpovedný vo veciach zmluvných : Ing. Katarína Matejková (vedúca oddelenia ekonomiky a majetku mesta)
zamestnanec poverený správou tejto zmluvy : Mgr. Sandra Forraiová (oddelenie ekonomiky a majetku
mesta)
zamestnanec poverený vo veciach technických : Peter Csaba (oddelenie vnútornej správy)

1.2 Oblastná organizácia cestovného ruchu turistický Novohrad a Podpoľanie
Zapísaná : v registri OCR vedenom na Ministerstve dopravy a výstavby SR
Zastúpená: Mgr. Tomáš Krahulec- výkonný riaditeľ
sídlo :Ul. Dr. Herza 240/1, 984 01 Lučenec
IČO : 42199425
(ďalej len „nájomca")

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi do užívania, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Divadla B.S. Timravy, Nám. republiky 2095/5 v Lučenci vedenej na LV Mesta Lučenec číslo 5414.
2.2 Konkrétne sa prenajímajú kancelárie č.13 (28,26 m²), č.14 (9,8 m²) a priestor tzv. „malého divadielka" (48,75 m²), spolu o výmere 86,81 m².

Článok III.
Účel nájmu

3.1 Nájomca bude prenajaté priestory využívať za účelom zriadenia remeselno-prezentačného priestoru pre poskytovanie zážitkových produktov cestovného ruchu v regióne Novohrad.

Článok IV.
Doba nájmu

4.1 Nájomca má predmetné priestory v prenájme na dobu určitú a to od 01.08.2021 do 31.7.2029.

Článok V.
Výška nájomného a spôsob úhrady

5.1 Nájomné je príjmom rozpočtu Mesta Lučenec a stanovuje sa dohodou zmluvných strán v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Lučenci č. 60/2021 z 24.05.2021 a 106/2021 z 28.06.2021 vo výške 1,--€ ročne. Nájom za celé obdobie nájmu predstavuje sumu 8,--€.
5.2 Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné jednorázovo za celé obdobie nájmu, spolu vo výške 8,-- €, do 15 dní od podpisu tejto zmluvy bezhotovostne, na účet prenajímateľa uvedený v bode 1.1 tejto zmluvy s použitím variabilného symbolu **VS : 1720135932** , alebo priamo v hotovosti do pokladne MsÚ Lučenec.

Článok VI.
Úhrada služieb spojených s nájmom

6.1 Nájomca berie na vedomie, že nie je možné presne určiť jeho spotrebu všetkých médií. Z tohto dôvodu výška úhrady služieb spojených s nájmom (za spotrebu el. energie, vodné, stočné, odvoz odpadu, kúrenie a ďalšie poplatky súvisiace s užívaním nebytových priestorov) bude vypočítaná z pomernej čiastky, ktorá vychádza z celkových nákladov za budovu na 1m² prenajatej výmery. Takto počítané náklady budú prenajímateľom vyfakturované v časovej závislosti od fakturácie priameho dodávateľa prenajímateľovi.

6.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška paušálnej zálohy sa určuje ako násobok celoročných nákladov prislúchajúcich na 1m^2 plochy.
6.3 Nájomca uhradí mesačne zároveň s úhradou nájomného samostatne zálohu na úhradu faktúr za služby spojené s nájmom vo výške **83,33 €** s použitím variabilného symbolu **VS : 223 001**, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VII.
Spôsob ukončenia nájmu

7.1 Nájom zaniká : a) uplynutím doby nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy
b) písomnou dohodou zmluvných strán.
7.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu :
a) v prípade omeškania úhrady nájomného, písomnou výpoveďou s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
b) v prípade omeškania úhrady čo i len jednej vyúčtovacej faktúry za prevádzkové náklady, písomnou výpoveďou s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
c) písomnou výpoveďou v jednomesačnej výpovednej dobe z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb v platnom znení.
d) písomnou výpoveďou v jednomesačnej výpovednej dobe z dôvodov rekonštrukcie budovy v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
7.3 Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a vyprataný odovzdať prenajímateľovi.
7.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi písomne v lehote 90 dní pred dohodnutým skončením nájmu, či žiada o predĺženie nájmu alebo ho v dohodnutom termíne ukončí, ak tak neurobí, prenajímateľ to bude považovať za prejav vôle ukončiť nájom v termíne dohodnutom v tejto zmluve ako termín ukončenia nájmu.

Článok VIII.
Ostatné dojednania

8.1 Nájomca prehlasuje, že stav prenajatých priestorov pozná a preberá ich v stave v akom sa nachádzajú ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že prenajímané nebytové priestory sú v stave spôsobilom na dojednané užívanie (účel nájmu).
8.2 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
8.3 Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu.
8.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať nevyhnutné opravy v rozsahu prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré včas neodstránil.
8.5 Nájomca sa zaväzuje oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré sú nad rámec nariadenia vlády č.87/1995 Z.z a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.
8.6 Nájomca je povinný od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v predmete nájmu umožniť prenajímateľovi ihneď prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu plynu, elektrickej energie, rozvodom SI a ÚK a pod.)
8.7 Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
8.8 Za prípadnú škodu na majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch, prenajímateľ nezodpovedá.
8.9 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a v plnej miere za ne zodpovedať.
8.10 Nájomca je povinný vykonávať revízie vyplývajúce mu zo zákona.
8.11 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi vstup do sociálnych zariadení.
8.12 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
8.13 Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa na účely kontroly.
8.14 Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.).

V prípade zabezpečenia predmetu nájmu mechanickými zábranami (mreže a pod.) je nájomca povinný vopred odsúhlasiť s prenajímateľom ich vzhľad a spôsob ukotvenia.

8.15 Nájomca je povinný vyvesiť na dverách ním prenajatých nebytových priestorov oznam, ktorý bude obsahovať jeho oficiálny názov, úradné hodiny a kontakt na nájomcu v čase neprítomnosti.

8.16 Ak dôjde k ukončeniu nájmu z akýchkoľvek dôvodov a nájomca neodovzdá nebytové priestory najneskôr v posledný deň ukončenia nájmu alebo uplynutia výpovednej lehoty, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu a prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za prípadné škody, alebo stratu na veciach ktoré sa budú v vypratávaných priestoroch nachádzať.

8.17 Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúcich sa vzťahov z nájomnej zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručenú do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom pre doručovanie zásielok pre nájomcu je adresa uvedená v článku I. bode 1.2 tejto zmluvy a miestom doručovania zásielok pre prenajímateľa je adresa uvedená v článku I. bode 1.1 tejto zmluvy.

8.18 Prenajímateľ má právo v prípade porušenia ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,–€ a to aj opakovane, vždy v prípade zistenia porušenia.

8.19 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade čiastočnej úhrady viacerých pohľadávok po lehote splatnosti prenajímateľ bude považovať za uhradenú vždy tú najstaršiu pohľadávku.

8.20 Nájomca sa zaväzuje uhradiť pri podpísaní nájomnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami jednorázový poplatok za spracovanie tejto zmluvy vo výške 7,- € priamo do pokladne MsÚ Lučenec s použitím variabilného symbolu 21.

8.21 V prípade, že prenajímateľ bude potrebovať z dôvodu ekonomického využitia celej budovy nájomcu presťahovať, nájomca bude akceptovať pridelenie nových kancelárií a zaväzuje sa presťahovať v lehote do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení iných kancelárií.

8.23 Nájomca berie na vedomie a prehlasuje, že ho prenajímateľ výslovne upozornil na svoj zámer rekonštruovať strechu budovy Divadla B.S. Timravy.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

9.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle bodu 2.1 článku 2 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Lučenec, môže byť menená alebo doplnená výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy a je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch, nájomca obdrží jedno a prenajímateľ tri vyhotovenia.

9.2 Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo z časti účinné, alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

9.3 Na všetky ostatné touto zmluvou neupravené práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa vzťahujú príslušné ustanovenia zák č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov..

9.4 Táto zmluva platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. Ak zmluva nie je zverejnená do 7 dní odo dňa jej uzavretia, môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v obchodnom vestníku.

9.5 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Lučenci dňa 27. 07. 2021

za prenajímateľa :

MESTO -27- LUČENEC

PhDr. Alexandra Pivková
primátorka mesta Lučenec

za nájomcu :

O O C R TURISTICKÝ NOVOHRAD A PODPOLANIE IČO: 421 99 425

-3- Mgr. Tomáš Krahulec
výkonný riaditeľ