

N Á V R H
Zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov
uzavretej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mesto Humenné
Zast.: PhDr. Ing. Milošom Meričkom, primátorom mesta
Kukorelliho 34, 066 28 Humenné
IČO:00323021
DIČ:2021232598
Bankové spojenie: VÚB Humenné a.s.
IBAN: SK29 0200 0000 0000 22826532

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca:
Sídlo:
zastúpený:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
IBAN:
Emailová adresa:
Telefonický kontakt:

(ďalej len nájomca)

I.
Predmet a účel nájmu

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné, ul....., zapísanej v prospech prenajímateľa na liste vlastníctva č. vedeného Okresným úradom Humenné, katastrálnym odborom ako budova, súp. č., postavenej na pozemku parc. č.
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove, m.č. o celkovej výmerem2, nachádzajúcej sa na nadzemnom podlaží vo vyššie popísanej budove (ďalej len „predmet nájmu“)

1

1 Žiadateľ vyplní údaje vyplývajúce z podmienok obchodnej verejnej súťaže, t.z. meno/názov, adresu/sídlo uchádzača, jeho identifikačné údaje, (ak nemá pridelené IČO, uvedie meno a priezvisko, rodné číslo a adresu bydliska), uviesť priestor a účel nájmu, ponúkanú cenu za m2/rok, návrh nájomnej zmluvy musí byť uchádzačom podpísaný.

1.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 1.1 využívať na tento účel:

II. Čas nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť..... V prípade podpísania zmluvy po tomto termíne, účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

III. Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

3.1. Výška nájomného bola stanovená dohodou za jeden meter štvorcový ročne a to:€. Zálohové úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a prenajímaných technických zariadení sú stanovené podľa príslušných cenových predpisov a podliehajú ročnému zúčtovaniu. Po vyúčtovaní budú zálohové platby upravené podľa skutočných nákladov a táto úprava bude určená formou oznámenia zo strany prenajímateľa.

3.2. Výška úhrad sa určuje takto:

a/ Ročná úhrada za nájom: €

b/ Ročná zálohová úhrada za služby: €

(ÚK: /ústredné kúrenie/, TÚK: /teplá úžit. voda/, TV: /SV pre ohrev TÚV/, SV: /studená voda/, DV: /dažďová voda/, Elektrická energia, Smetie, Upratovanie a i.) - záloha

Ročné úhrady spolu: €

Mesačný predpis úhrad: €

3.3. Splatnosť úhrad nájomného:

Úhrada za užívanie je mesačná a je splatná vždy do piateho dňa príslušného mesiaca.

3.4. Úhrada za užívanie predmetu zmluvy (ďalej len „úhrada za užívanie“) pozostáva z úhrady nájomného a zálohovej platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. **Prvá úhrada za užívanie je splatná do 15 dní od podpísania nájomnej zmluvy. Nájomca je zároveň povinný do 15 dní od podpísania zmluvy vykonať na účet prenajímateľa úhradu depozitu vo výške dvoch mesačných úhrad za užívanie.** Depozit môže prenajímateľ použiť len na úhradu dlžného nájomného, škody spôsobenej na predmete nájmu nájomcom a na zabezpečenie ďalších svojich oprávnených nárokov vyplývajúcich zo zmluvy. V prípade ukončenia nájmu, bude depozit vrátený po vykonaní konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou nebytových priestorov, najskôr však nasledujúci rok po ukončení nájmu, ak nájomca nebude mať dlh. Neuhradenie prvej splátky

v dohodnutom termíne bude považované za dôvod pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

3.5. Spôsob platenia úhrad:

Nájomca vykoná úhradu na bežný účet prenajímateľa IBAN: SK29 0200 0000 0000 22826532 vedeného vo VÚB Humenné a.s., VS

3.6. Pri omeškaní úhrady nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka a Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenie Občianskeho zákonníka.

3.7. Neuhradenie viac než dvoch mesačných splátok je pre prenajímateľa dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.

3.8. Nájomné za nebytové priestory bude upravené každoročne o percento miery inflácie po oficiálnom zverejnení ŠÚ SR, ale maximálne do výšky 5%. Zmluvné strany sa dohodli, že táto úprava výšky nájmu bude určená formou oznámenia zo strany prenajímateľa.

IV.

Skončenie nájmu

4.1 Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.

4.2 Výpovedná lehota je jeden mesiac pre obidve zmluvné strany. Začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4.3 V prípade, ak nájomca nedodrží podmienky stanovené v č. III. bode 3.4 zmluvy, má prenajímateľ právo okamžite od zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastanú momentom doručenia písomného oznámenia nájomcovi, že prenajímateľ od zmluvy odstupuje.

Nájom podľa tejto zmluvy môže zaniknúť aj dohodou zmluvných strán.

V.

Ostatné osobitné dojednania

5.1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 5 a 6 zákona č. 116/90 Zb. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy /§5 – 8 Nariadenia vlády SR č. 87/1995/ vo vnútri nebytových priestorov uvedených v čl. I ako aj revízie, údržbu a opravy /okrem GO/ zaistí nájomca na svoje náklady. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zaistuje a hradí prenajímateľ.

5.2. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá v prenajatých priestoroch resp. v spoločných priestoroch a na podstate budovy spôsobí svojou činnosťou buď on sám, alebo tí, ktorí plnili jeho príkazy. Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch si nájomca vykoná sám na svoje vlastné náklady.

- 5.3. Stavebné úpravy nebytových priestorov, ktoré podliehajú ohláseniu v zmysle § 18, § 63 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 5.4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prevedením základného hygienického náteru, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť.
- 5.6. Pokiaľ táto zmluva nestanoví ináč, platia pre nájomný pomer príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, domového poriadku a platných cenových predpisov.
- 5.7. Zmeny týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k zmluve o nájme.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarmi a zákona č. 124/2006 Z. z. NR SR o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci si bude zabezpečovať požiarnu ochranu a BOZP na vlastné náklady. Prenajímateľ si vyžaduje právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania horeuvedených predpisov.
- 5.9. Nájomca týmto dáva súhlas na to, aby jeho osobné údaje uvedené v zmluve boli spracúvané prenajímateľom podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a použité na účely plnenia záväzkov prenajímateľa podľa zmluvy, ako aj na účely vymáhania nesplnených záväzkov nájomcu podľa zmluvy a aby boli za týmto účelom poskytnuté tretím osobám. Súhlas sa dáva na dobu do úplného zániku záväzku nájomcu z nájomných vzťahov založených zmluvou.
- 5.10. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých obdržia: 2 vyhotovenia nájomca, 2 vyhotovenia prenajímateľa.
- 5.11. Zmluvné stany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

V Humennom, dňa

V Humennom, dňa

.....

.....

Prenajímateľ

Nájomca