

## Zmluva o nájme č.1/2023/mln

### Zmluvné strany:

<b>Prenajíateľ:</b>	<b>Mestský podnik služieb spol. s r.o.</b>
sídlo:	Hviezdoslavova 477, 905 01 Senica
IČO:	31424287
DIČ/IČ DPH:	2020376303/ SK2020376303
v mene ktorého koná:	Ing. Ján Bachura, konateľ
bankové spojenie:	
názov banky:	VÚB, a.s., pobočka Senica
číslo účtu (v tvare IBAN):	SK11 0200 0000 0000 1750 7182
(ďalej len <b>Prenajíateľ</b> )	

a

<b>Nájomca:</b>	<b>Mestské kultúrne stredisko Senica</b>
sídlo:	Námestie oslobodenia 11/17, 905 01 Senica
IČO:	00514071
DIČ/IČ DPH:	2021087134 / neplátca DPH
v mene ktorého koná:	Ing. Margaréta Ivanová, PhD., riaditeľ
bankové spojenie:	
názov banky:	Prima banka a.s., Senica
číslo účtu (v tvare IBAN):	SK84 5600 0000 0092 0287 6001
(ďalej len <b>Nájomca</b> )	

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Zákona č.40/1964 Zb. – Občiansky zákonník, a § 3 a nasl. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení platnom ku dňu podpisu Zmluvy o nájme č.1/2023/mln, túto zmluvu o nájme (ďalej len „Zmluvu“), (Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

### Článok I. Predmet Zmluvy

- 1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v Senici, k.ú. Senica, Sadová ulica, vedených na Správe katastra Senica, na LV č.7934, ako stavba, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, súpisné číslo 641, postavená na pozemku parcely registra “C“, parcelné číslo 3387/2, v celkovej výmere 390 m<sup>2</sup>. Pre účely tejto Zmluvy sa stavba, nájom časti ktorej je predmetom tejto Zmluvy, nazýva Budova.
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov podľa bodu 1.1 o celkovej výmere 224,00 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa na druhom nadzemnom poschodí Budovy, v zmysle grafického náčrtu, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto Zmluvy, a ktoré Prenajíateľ ponecháva Nájomcovi do užívania.  
(ďalej len „Predmet zmluvy“).
- 1.3 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s pravidlami používania Predmetu zmluvy.

## **Článok II. Účel nájmu**

- 2.1 Nájomca môže Predmet zmluvy užívať na činnosti v súlade s obsahom Štatútu Nájomcu, a to tak, aby neutrpelo ujmu obchodné meno Prenajímateľa.
- 2.2 Nájomca je oprávnený zmeniť účel využitia iba po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa udeleného vo forme obojstranne podpísaného dodatku k Zmluve.
- 2.3 Nájomca prehlasuje, že získal všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním nebytových priestorov. Nájomca tiež prehlasuje, že tieto povolenia sú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby nájmu.

## **Článok III. Práva a povinnosti Prenajímateľa**

- 3.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi najneskôr do 31.03.2023 Predmet zmluvy v stave, v akom sa nachádza v čase podpísania Zmluvy. Prevzatie Predmetu zmluvy spolu s uvedením jeho stavu, počtu poskytnutých kľúčov a pod. bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania nebytových priestorov a tvorí prílohu č.3 tejto Zmluvy.
- 3.2 Prenajímateľ bude znášať dane a poplatky spojené s Predmetom nájmu.
- 3.3 Prenajímateľ zabezpečí poistenie celého objektu, okrem majetku Nájomcu, ktorý počas trvania podnájmu do objektu vnesie. Poistenie Prenajímateľa sa vzťahuje na živelné poistenie a škody spôsobené tretími osobami.

## **Článok IV. Práva a povinnosti Nájomcu**

- 4.1 Nájomca preberá zodpovednosť za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj za zabezpečenie ochrany majetku v zmysle platných právnych noriem, s ktorými bol Nájomca oboznámený pred podpisom Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok objektu a ostatné interné predpisy Prenajímateľa, s ktorými ho Prenajímateľ oboznámi.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba v rámci svojej činnosti zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa platných právnych predpisov o odpadoch, a ďalších súvisiacich predpisov.
- 4.3 Poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch si Nájomca zabezpečuje na svoje náklady podľa vlastného uváženia, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu.
- 4.4 Nájomca je povinný vrátiť Predmet zmluvy Prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom termíne stanovenom po dohode s Prenajímateľom v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nemá nárok na úhradu

nákladov na stavebné úpravy uskutočnené so súhlasom Prenajímateľa, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak.

Nájomca ma právo uplatniť si opciu na ďalší prenájom Predmetu zmluvy v zmysle článku I. tejto Zmluvy a to na obdobie ďalšieho kalendárneho roka, nasledujúceho po dni ukončenia platnosti tejto Zmluvy v pôvodnom znení. Opciu si musí uplatniť v priebehu posledných troch kalendárnych mesiacov trvania Zmluvy, v termíne do 30.11.2023 a to písomným oznámením Prenajímateľovi na jeho adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

Akceptácia opcie Nájomcu Prenajímateľom nezakladá povinnosť jej uplatnenia za Cenu nájmu deklarovanú v článku V. tejto Zmluvy, platnú pre obdobie od nadobudnutia jej účinnosti do 31.12.2023.

- 4.5 Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie priestorov na vlastný náklad, projekt stavebných úprav vnútorných priestorov je povinný vopred predložiť na odsúhlasenie Prenajímateľovi. Prenajímateľ sa vyjadří k projektu do 15 dní od jeho obdržania, v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu, Prenajímateľ súhlasí s jeho obsahom.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti dotýkajúce sa využitia Predmetu zmluvy, resp. ustanovení Zmluvy. Termín splnenia tejto povinnosti je ohraničený tridsiatimi dňami odo dňa vzniku predmetnej povinnosti, ktorú je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi. Nesplnenie tohto záväzku sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 4.8 Nájomca je oprávnený Predmet zmluvy alebo jeho časť dať do ďalšieho (krátkodobého) podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.9 Prenajímateľ umožní Nájomcovi v priestore určenom Prenajímateľom pri vchode do budovy uvedenej v čl. I. Zmluvy, umiestniť informačnú tabuľu s názvom/obchodným menom Nájomcu, resp. ďalších osôb v zmysle čl. 4.11 Zmluvy. Umiestnenie a vzhľad tabule Nájomca s Prenajímateľom vopred odsúhlasí. Nájomca zodpovedá za škody súvisiace s umiestnením informačnej tabule a celého informačného systému, vrátane škôd na živote a zdraví zamestnancov Nájomcu, Prenajímateľa a tretích osôb.
- 4.10 Nájomca je povinný každé označenie priestorov, vlastný informačný systém alebo reklamu v spoločných priestoroch vopred písomne odsúhlasí s Prenajímateľom. Prenajímateľ sa vyjadří k projektu do 7 dní od jeho obdržania, v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu Prenajímateľ súhlasí s jeho obsahom.
- 4.11 Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch aj celom objekte poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje charakter tohto objektu a zmluvne zabezpečí prenájom odpadových nádob a ich udržiavanie v poriadku a čistote.

## **Článok V. Cena nájmu**

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnutú Cenu nájmu.

Cena nájmu je dohodnutá v sume 30,00 € (slovom tridsať eur) za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy a kalendárny rok.

Cena nájmu v sume 6.720,00 (slovom šesťtisíc sedemstodvadsať eur), platná pre kalendárny rok, je splatná v pravidelných mesačných splátkach, ktoré predstavujú 1/12-tinu takto dohodnutej Ceny nájmu, to znamená sumu 560,00 €.

Cenu nájmu za príslušný mesiac je Prenajímateľ oprávnený faktúrovať prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca, s lehotou splatnosti do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.

Pre rok 2023 je Cena nájmu dohodnutá v sume 5.040,00 € a je splatná nasledovne – suma 560,00 € v deviatich pravidelných splátkach v mesiacoch apríl až december 2023.

- 5.2 Nájomca sa zaväzuje spolu s Cenou nájmu uhrádzať aj zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom, a to na základe podrobnej špecifikácie platieb, ktorú Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi bezodkladne po podpise Zmluvy ako jej prílohu č.4.  
V prípade rastu cien prijímaných služieb, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť výšku zálohových platieb, deklarovanych v prílohe č.4 Zmluvy a to formou vystavenia novej špecifikácie platieb. Výšku upravených zálohových platieb oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne vopred.
- 5.3 Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby Prenajímateľom poskytované a Nájomcom prijímané v priamej súvislosti s Predmetom zmluvy, vykoná Prenajímateľ minimálne 1 x ročne po obdržaní ročných zúčtovacích faktúr od výrobcov a dodávateľov týchto služieb, najneskôr do 15.marca nasledujúceho kalendárneho roka.
- 5.4 Ceny v tomto článku sú uvádzané bez dane z pridanej hodnoty. Táto bude počas trvania zmluvného vzťahu faktúrovaná v zmysle platnej legislatívy.

## **Článok VI. Doba trvania podnájmu**

- 6.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.04.2023, po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- 6.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2023.
- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca bude užívať Predmet zmluvy aj po uplynutí doby nájmu, toto užívanie nebude považované za obnovenie nájmu v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale pôjde o bezdôvodné užívanie cudzej veci.
- 6.4 Zmluvné strany majú právo pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu od Zmluvy odstúpiť v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcich z tejto Zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť okamžitým odstúpením od Zmluvy v prípade podstatného porušenia Zmluvy.
- 6.5 Za podstatné porušenie Zmluvy sa považuje, ak Nájomca :
- zmení účel podnájmu bez toho, aby bol uzavretý dodatok k Zmluve podľa bodu 2.2
  - poruší svoje záväzky podľa bodu 2.3 Zmluvy
  - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.1 Zmluvy
  - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.7 Zmluvy
  - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.8 Zmluvy

- je v omeškaní s úhradou nájomného resp. platieb za služby s nájmom spojených o viac ako 30 kalendárnych dní

6.6 Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak:

- bol na Nájomcu vyhlásený konkurz alebo
- bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nemajetnosť Nájomcu alebo
- bol Nájomcom podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie alebo
- bola povolená reštrukturalizácia Nájomcu, podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácií v platnom znení
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor

Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia zmluvnej strane, ak v Zmluve nie je uvedené inak.

Odstúpeniu od Zmluvy musí predchádzať písomné upozornenie porušenia povinností.

Ak strana, ktorá porušila svoju povinnosť nesplní túto v lehote 15 kalendárnych dní od doručenia písomného oznámenia, má druhá zmluvná strana právo odstúpiť od Zmluvy.

Doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej strane zmluvný vzťah zaniká.

6.7 Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby nájmu písomne s trojmesačnou výpovednou lehotou,

- ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
- bez udania dôvodu.

Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby podnájmu písomne okamžite, ak

- nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo znenia § 5, ods. 1, zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a dodatkov, o nájme a podnájme nebytových priestorov

6.8 Lehota na odstúpenie podľa bodu 6.7 začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o odstúpení.

6.9 Ak nájom skončí, Nájomca súhlasí s tým, že v prípade neodovzdanie Predmetu zmluvy najneskôr v deň skončenia nájmu, budú priestory odpojené od dodávok všetkých služieb (elektrická energia, kúrenie, telefón) a bude Prenajímateľom vypratáný za účasti notára, bez nároku Nájomcu na náhradu škody. Náklady na vypratanie budú vyúčtované na ťarchu Nájomcu. Hnuteľný majetok bude odvezený a uskladnený na náklady Nájomcu. Nájomca je takisto povinný odstrániť svoj informačný systém a reklamné označenia najneskôr do posledného dňa skončenia nájmu. Ak tak neurobí ani po písomnom upozornení, Prenajímateľ je oprávnený odstrániť ho na náklad Nájomcu, pričom nezodpovedá za jeho poškodenie, zničenie alebo stratu.

## **Článok VII. Sankcie**

- 7.1 Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou platieb vyplývajúcich zo Zmluvy, Prenajímateľ si môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do zaplatenia celej sumy.
- 7.2 Ak je Nájomca v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 4.4, môže si Prenajímateľ aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške päťnásobku denného nájomného za každý deň omeškania.
- 7.3 Uplatnením práva na sankciu zo strany Prenajímateľa, nie je dotknuté jeho právo požadovať od Nájomcu náhradu škody.

### **Článok VIII. Mlčanlivosť**

- 8.1 Prenajímateľ aj Nájomca sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, týkajúcich sa druhej zmluvnej strany, o ktorých sa dozvedeli v súvislosti s plnením Zmluvy, ako i o ďalších skutočnostiach, tvoriacich predmet obchodného tajomstva, a že nadobudnuté informácie nezneužijú a neumožnia prístup k týmto informáciám tretím osobám.
- 8.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade spracovania osobných údajov fyzických osôb, budú postupovať v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov č. 18/2018 Z. z. v znení neskorších predpisov.

### **Článok IX. Doručovanie**

- 9.1 Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace so Zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 9.2 Odstúpenie od Zmluvy a výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 9.3 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

### **Článok X. Záverečné ustanovenia**

- 10.1 Osoby, ktoré podpisujú Zmluvu prehlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať zmluvnú stranu svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé trestno-právnych následkov, ktoré nastanú, pokiaľ sa ich prehlásenie podľa predchádzajúcej vety ukáže nepravdivé.

- 10.2 Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.
- 10.3 Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 10.4 V prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú na riešení rozporu vyplývajúceho zo Zmluvy, zmluvná strana má právo vec riešiť súdnou cestou. Príslušným súdom, oprávneným riešiť prípadný súdny spor, je súd na území Slovenskej republiky.
- 10.5 V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
- 10.6 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny alebo doplnky Zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je stanovené inak.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden pre Prenajímateľa a jeden pre Nájomcu.
- 10.8 Prílohy Zmluvy, ktoré tvoria jej súčasť:
- č. 1 – Fotokópia výpisu z obchodného registra Prenajímateľa, Štatút Nájomcu
  - č. 2 – Grafický náčrt nebytových priestorov ktorých nájom tvorí Predmet tejto zmluvy
  - č. 3 – Protokol o prevzatí Predmetu nájmu
  - č. 4 – Špecifikácia nákladov spojených s predmetom nájmu v zmysle Zmluvy

V Senici, dňa 28.03.2023

V Senici, dňa: 29.03.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Podpis:

Podpis:

Meno a priezvisko:

Ing. Ján Bachura

Funkcia : konateľ

Meno a priezvisko:

Ing. Margaréta Ivanová, PhD.

Funkcia: riaditeľ