

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Mesto Dudince**
Adresa: Okružná 212/3, 962 71 Dudince
Zastúpené: PaedDr. Dušan Strieborný, primátor mesta
IČO: 00 319 902
DIČ: 2021152474
Číslo účtu: SK72 0200 0000 0000 2012 7412
Bankové spojenie: VUB, a.s.
Kontaktné údaje: 045 5243 101, podatelna@dudince-mesto.sk
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: **DINA Buchhaltung s.r.o.**
Zastúpenie: Diana Régiová – konateľ
Sídlo : Merovská 237/30, 962 71 Dudince
IČO: 50 807 510
DIČ: 2120519467
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]
Kontaktné údaje: [REDACTED]
(ďalej aj ako „Nájomca“)
(spoločne ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je spoluvlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy nachádzajúcej sa v Dudinciach, kat. úz. Dudince, na ulici Okružná 212/3, postavenej na parc. č. 1/7,1/9, 1/16,1/17,1/19, zapísanej na LV č.715 vedenom Okresným úradom Krupina, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok dočasne prenajíma nájomcovi nebytové priestory o celkovej výmere 20,75 m² nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží v stavbe administratívnej budove súpisné číslo 212, postavenej na parcelách č. 1/7,1/9, 1/16,1/17,1/19, na ulici Okružná, zapísanej na LV č. 715 pre kat. úz. Dudince, vedený Okresným úradom Krupina, katastrálnym odborom (ďalej len predmet nájmu), na dohodnuté administratívne účely v súlade s premetom podnikateľskej činnosti nájomcu. Celková výmera prenajímaných priestorov je **20,75 m²**.

Článok II

Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú.

Článok III

Úhrada za nájom a služby spojené s nájomom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle Všeobecno-záväzného nariadenia Mesta Dudince č. 5/2024 o cene za prenájom nebytových priestorov platného od 01.01.2025 a to nasledovne:
 - Obchodné priestory 20,75 m² x 70 € = 1 452,50 € / ročne
Mesačné nájomné 121,04 € / mesačne
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné paušálne platby za služby spojené s nájomom (dodávka vody, elektriny a tepla) v celkovej sume 227,52 € / ročne t.j. 18,96 € mesačne. Pri službách platených paušálnymi poplatkami sa vyúčtovanie nevykonáva.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné mesačne spolu s paušálnymi platbami, vždy najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca, na účet vedený vo VUB, a.s., číslo účtu SK72 0200 0000 0000 2012 7412, prípadne priamo do pokladne Mesta Dudince.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného v súlade s platnými zákonmi, a Všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Dudince o výške nájomného.
Výšku paušálnych platieb na úhradu služieb poskytovaných s užívaním prenajatých priestorov, môže prenajímateľ upravovať jednostranne, v prípade, že dôjde k zmene cien týchto služieb, čo je povinný preukázať nájomcovi kópiou prijatých faktúr od dodávateľov týchto služieb.

Článok IV

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,
 - b) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, tak ako to stanovuje zmluva v čl. III.
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
 - d) nájomca prevádza stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa
 - e) nájomca hrubo porušuje pokoj alebo poriadok v budove kde sa predmet nájmu nachádza

V týchto prípadoch sa zmluva ruší k poslednému dňu v mesiaci, v ktorom takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.

4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na bežné opotrebovanie predmetu nájmu.
5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. S ohľadom na to, že v predmete nájmu sa uschovávajú dokumenty podliehajúce daňovému tajomstvu, môže prenajímateľ vstúpiť do predmetu nájmu len za účasti nájomcu alebo nm poverenej osoby, Takúto kontrolu predmetu nájmu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni vopred.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - na vlastné náklady robiť drobnú údržbu a opravy (napr. výmena batérií, maľovanie a pod.) maximálne do výšky 200,- € na jednu opravu
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv v predmete nájmu. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi aspoň 7 dní vopred, okrem prípadov bezprostredne hroziacej škody, kde je potrebné, aby prenajímateľ konal bezodkladne
 - zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov

- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- riadne a včas platiť nájomné a paušálne poplatky na úhradu služieb poskytovaných v prenajatých priestoroch
- zabezpečiť oddelený zber odpadov papiera a kartónov, skla, plastov za účelom ich zhodnotenia
- udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
2. Zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 2 vyhotoveniach.
3. Akékoľvek zmeny Zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Dudinciach dňa 15.01.2025

.....
PaedDr. Dušan Strieborný
prenajímateľ

.....
Diana Régiová
nájomca

Zálohový predpis na výpočet úhrady za používanie nebytových priestorov

Platný od 01.01.2025

DINA Buchhaltung, s.r.o.

Mesiac	Energie paušál	Nájom €	Spolu €
Január	18,96	121,04	140
Február	18,96	121,04	140
Marec	18,96	121,04	140
Apríl	18,96	121,04	140
Máj	18,96	121,04	140
Jún	18,96	121,04	140
Júl	18,96	121,04	140
August	18,96	121,04	140
September	18,96	121,04	140
Október	18,96	121,04	140
November	18,96	121,04	140
December	18,96	121,04	140

Vypracovala 15.01.2025

Eva Holíková