

Zmluva o nájme č. 012/2023

uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

Peter Gajan, nar. 24.5.1975, bytom Veľký Slavkov 191, 059 91 Veľký Slavkov, občan SR (ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Centrum poradenstva a prevencie, Kukučínová2, 091 01 Stropkov
IČO: 37945092

Zastúpený: Mgr. Valériou Surmajovou, riaditeľkou CPPPaP
občan SR (ďalej len „**Nájomca**“)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nižšie uvedených nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese: Stropkov, v obci: Stropkov, v katastrálnom území Stropkov, zapísaných na liste vlastníctva č. **5087**:
 - budova so súpisným číslom 891 (pozostávajúca najmä z učňovského internátu), postavená na pozemku registra „C“ s parcelným číslom 816/2;
 - pozemok registra „C“ s parcelným číslom 816/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 473 m².
2. Vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti sa nachádza na 1. poschodí nebytový priestor č. 17 o výmere 27,41 m², nebytový priestor č. 18 o výmere 27,41 m², nebytový priestor č.19 o výmere 27,41 m², č. 20 o výmere 27,41 m² a č.24 o výmere 27,41 m² (ďalej len „**Predmet nájmu**“)
3. Prenajímateľ touto zmluvy dáva Nájomcovi Predmet nájmu do odplatného užívania.
4. Nájomca sa zaväzuje nebytový priestor uvedený v čl. I. Ods. 2 tejto zmluvy používať na svoju podnikateľskú činnosť, najmä ako kancelárske priestory.

II.

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 1.1.2024

III. Nájomné a platba za služby

1. Nájomné za prenajaté priestory uvedené v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy bolo dohodnuté oboma zmluvnými stranami v sume **440,- EUR** / slovom: **štyristoštyridsať eur** / mesačne bez DPH. Prenajíateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi zálohy za:

dodávku elektrickej energie	95,- EUR mesačne
dodávku tepla	160,- EUR mesačne
vodné a stočné	65,- EUR mesačne

ostatné náklady na správu, prevádzku a údržbu budovy 100,- EUR mesačne

/ ďalej len „, platba za služby spojené s nájmom“ /,

Platba za služby spojené s nájmom činí sumu **420,- EUR** /slovom: **štyristodvadsať eur** / mesačne.

3. Nájomné uvedené v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy a platba za služby spojené s nájmom uvedené v čl. III. ods. 2 tejto zmluvy, spolu vo výške **860,- EUR** / slovom **osemstošesťdesiat eur** / mesačne sú splatné najneskôr do 25. dňa toho ktorého mesiaca na účet prenajíateľa vedený vo VÚB a. s., č. ú.: **SK38 0200 0000 0036 4726 7551**, variabilný symbol **17181920**. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že úhrada nájomného a platieb spojených s nájmom bude vykonávaná prostredníctvom bezhotovostných prevodov z účtu nájomcu na účet prenajíateľa, ktoré spolu s touto zmluvou budú tvoriť účtovné a daňové doklady.

IV. Práva a povinnosti

1. Prenajíateľ odovzdáva Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy a v tomto stave sa zaväzuje ich aj udržiavať. Nájomca prehlasuje, že odovzdané priestory sú v spôsobilom stave a sú spôsobilé na užívanie.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje vykonať na vlastné náklady opravy a rekonštrukcie nevyhnutné pre užívanie Predmetu nájmu.
3. Nájomca znáša náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a ich bežnú údržbu.
4. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zabezpečiť plnenie zákonných povinností na úseku požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. a za tým účelom na vlastné náklady vybaviť

Predmet nájmu potrebnými technickými a inými prostriedkami, vrátane hasiaceho prístroja. V prípade požiaru Predmetu nájmu je povinný urobiť všetky opatrenia na uhasenie požiaru.

- využívať Predmet nájmu na dohodnutý účel;
 - bezodkladne, najneskôr v lehote určenej v písomnej výzve, uhradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré boli spôsobené samotným Nájomcom alebo inými osobami, ktorým umožnil vstup do nehnuteľností Prenajímateľa;
 - umožniť Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly;
 - užívať Predmet nájmu tak, aby neporušoval zásady občianskeho spolunažívania, nerušil v užívaní nebytových priestorov iných nájomcov nachádzajúcich sa v tej istej budove, aby im nespôsoboval škodu a neohrozoval ich látkami a zariadeniami ohrozujúcimi životné prostredie, výparmi, hlukom, prachom, vibráciami, cigaretovým dymom a podobne.
5. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve a to spôsobom primeraným povahe a určeniu Predmetu nájmu. Nájomca nesmie Predmet nájmu ani čiastočne prenechať do podnájmu inému subjektu, bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
 6. Nájomca sa zaväzuje riadne zaobchádzať s Predmetom nájmu, chrániť ho pred poškodením, odcudzením, zneužitím a bez súhlasu Prenajímateľa nevykonávať žiadne zásahy, ktoré by menili jeho podstatu, alebo účel a spôsob použitia.
 7. Každé poškodenie Predmetu nájmu je Nájomca povinný ohlásiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu. Tieto škody je Nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť, prípadne uhradiť ich odstránenie Prenajímateľovi.
 8. Nájomca prehlasuje, že bol riadne oboznámený so skutkovým stavom Predmetu nájmu v čase uzavretia zmluvy. Nájomca vyhlasuje že sa so stavom Predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu tejto zmluvy.
 9. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy Predmetu nájmu (vrátane maľovania, zmeny podláh, výmeny zabudovaného zariadenia, posúvania priečok) len na svoje náklady a len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné opravy ktorými by znižoval hodnotu Predmetu nájmu. Ak Nájomca vykoná a uhradí technické zhodnotenie Predmetu nájmu, Nájomca nemá nárok na vrátenie vynaložených nákladov a ani protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu. Po skončení nájmu sa technické zhodnotenie Predmetu nájmu stáva vlastníctvom Prenajímateľa za cenu 1,- EUR /slovom: jedno euro/. Nájomca s tým bezvýhradne súhlasí.
 10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potreby opráv, nevyhnutných na užívanie Predmetu nájmu.
 11. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu počas vykonávania nevyhnutných opráv a údržby.
 12. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť dohodnuté podmienky nájmu.

13. Nájomca a prenajímateľ sa vzájomne dohodli, že Prenajímateľ bude mať v držbe v jednom vyhotovení kľúče od Predmetu nájmu, ktoré budú v zapečatenej obálke podpísanej oboma zmluvnými stranami a len v prípade požiaru, havárie alebo inej udalosti je Prenajímateľ oprávnený Predmet nájmu otvoriť z dôvodu predchádzania škodám.
14. Ak sa Nájomca s Prenajímateľom nedohodne písomne inak, Nájomca nie je oprávnený v Predmete nájmu ani v spoločných priestoroch budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, fajčiť ani chovať zvieratá. Nájomca môže v Predmete nájmu ubytovať iné osoby, ako tie, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, len s písomným súhlasom Prenajímateľa, pričom Nájomca plne zodpovedá Prenajímateľovi za škody, ktoré tieto iné osoby spôsobia.

V. Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer sa končí písomnou dohodou, odstúpením alebo výpoveďou.
2. Nájom taktiež zaniká zánikom Predmetu nájmu alebo smrťou Nájomcu.
3. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať bez uvedenia dôvodov. Výpovedná doba je mesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený nájmnú zmluvu vypovedať v 10 dňovej výpovednej lehote v prípade, ak Nájomca mešká s úhradou nájmného, platieb za služby spojených s nájmom alebo úhradou alebo doplnením depozitu o viac ako 10 dní. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Najneskôr v deň skončenia Zmluvy o nájme je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho od Nájomcu prevzal (t.j. nikým neobývaný, uprataný, v stave schopnom na okamžité užívanie inými osobami) s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a dohodnuté opravy a úpravy. Ak Nájomca neodovzdá Byt Prenajímateľovi v súlade s predchádzajúcou vetou a Prenajímateľovi v dôsledku toho vzniknú náklady, tieto náklady znáša Nájomca v plnej výške a je povinný ich uhradiť Prenajímateľovi do 3 pracovných dní odo dňa písomnej výzvy.
Nájomca týmto výslovne súhlasí s tým, že ak poruší svoju povinnosť vypratať Predmet nájmu v deň skončenia Zmluvy o nájme, Prenajímateľ bude oprávnený vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu, pričom si na vypratanie nemusí zabezpečiť súdne rozhodnutie a nebude ho musieť uskutočniť prostredníctvom exekútora.
6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť z dôvodov stanovených zákonom alebo z dôvodu porušenia čl. I. ods. 4 tejto zmluvy, čl. IV. ods. 4 a ods. 9 tejto zmluvy.

VI. Záverečné ustanovenia

1. V prípadoch, ktoré nerieši táto zmluva sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanoveniami § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva v plnom rozsahu ruší a nahrádza akékoľvek iné predchádzajúce zmluvy, ktoré sa týkajú Predmetu nájmu.
3. Táto zmluva je platná a účinná jej podpísaním.
4. Zmeniť alebo doplniť možno túto zmluvu len písomne po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom Prenajímateľ obdrží jedno a Nájomca jedno jej vyhotovenie.
6. Účastníci zmluvu si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Stropkove, dňa 20.12.2023

Prenajímateľ:

Podpis:

Meno: **Peter Gajan**

Peter Gajan
Veľký Slavkov 191
Nájomnícka
091 01 Stropkov
033856373

Centrum poradenstva
a prevencie
Kukučínova 2
091 01 Stropkov ①

Nájomca:

Podpis: _____

Meno: **Mgr. Valéria Surmajová**