

N Á J O M N Á Z M L U V A Č. 295/2013

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená v zmysle § 3 zákona č.116/1990 Zb.
v platnom znení

MESTO PRIEVIDZA

na základe Zmluvy o výkone správy hnutel'ného nehnuteľného majetku zo dňa 7.2.2006 pri tomto právnom úkone zastúpené spoločnosťou:

Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. (v skratke SMMP, s.r.o.)

T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza

IČO: 36 349 429

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne odd.Sro, vl.č. 16228/R

zast. Jánom Dobrovodským, konateľom spoločnosti

Bankové spojenie: Prima banka

Č. účtu: 9018876001/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

PhDr. Zuzana Gašparovičová

Cesta Vl. Clementisa 39/9

970 01 Prievidza

IČO: 40650537

DIČ: 1031745451

neplatca DPH

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu: 2162016354/0200

(ďalej len „nájomca“)

I. PREDMET ZMLUVY

Prenajímateľ je vlastníkom objektu č. súp. I.475 na Ul. Hviezdoslavova č. 3 v Prievidzi, zapísaného na LV č. 1 k.ú. Prievidza.

Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu nebytový priestor na IV. poschodí uvedeného objektu – **miestnosť č. 421 – 22,90 m²**.

II. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenajíma nebytový priestor za účelom zriadenia učebne anglického jazyka. Nájomca bude uvedené priestory v čl.I. tejto zmluvy využívať len pre účely uvedené v tomto článku.
2. Počas trvania nájomného vzťahu nájomca môže dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. Stavebné úpravy v nebytových priestoroch môže nájomca realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na úhradu pri ukončení nájmu. Prípadný podiel prenajímateľa na stavebných úpravách musí byť predmetom dodatku k tejto zmluve a musí mať písomnú formu.
4. V prípade porušenia ustanovení článku I./1, I./2, I./3 nájomnej zmluvy sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že nájom zaniká dorúčením písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi. Nájomca odovzdá nebytové priestory prenajímateľovi do 5 dní od obdržania písomného oznámenia.

III. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc od **1.11.2013**.

IV. NÁJOMNÉ

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné za **1 m²** prenajatých priestorov ročne:
á **3,00 €**, čo pri podlahovej ploche **22,90 m²** predstavuje čiastku **68,70 € bez DPH**.

Ročné nájomné je **68,70 € bez DPH**, z toho mesačný nájom je **5,73 € bez DPH**.

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného v súlade s nárastom inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom k 1.1. príslušného kalendárneho roka, kedy je prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné o túto čiastku bez formy písomného dodatku k zmluve. Nájomca s týmto postupom výslovne súhlasí.

V. SLUŽBY

A/ Vodné a stočné

Spotreba studenej vody /ďalej len vodné/ a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou /ďalej len stočné/ budú za zúčtovacie obdobie rozdelené podľa pravidiel vyplývajúcich zo zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, v závislosti od spotreby studenej vody nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste. Náklady na odvádzanie vôd z povrchového odtoku (zrážková voda) za zúčtovacie obdobie, budú rozdelené na základe veľkosti prenajatej plochy nebytového priestoru, v závislosti od fakturovaných nákladov StVPS, a.s. Prievidza.

B/ Teplo

Dodávka tepla do prenajatých nebytových priestorov bude predmetom **samostatnej zmluvy o zabezpečení dodávky tepla**.

C/ Elektrická energia

Pre nebytové priestory, ktoré nie sú zabezpečené podružnými meračmi elektrickej energie, bude spotreba elektrickej energie za zúčtovacie obdobie rozdelená na základe veľkosti plochy prenajatého nebytového priestoru, v závislosti od spotreby fakturovanej

SSE, a.s. Žilina a nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

VI. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Mesačné platby za nájomné prenajatých nebytových priestorov budú zahrnuté v splátkovom kalendári - nájom, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
2. Mesačné platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú zahrnuté v splátkovom kalendári – ostatné služby, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.

Prenajíateľ s nájomcom sa dohodli, že nájomca takto vypracované splátkové kalendáre bude akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak nájomca prenajíateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenajíateľ považovať za potvrdené.

Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajíateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a následne na to vypracuje aj nový splátkový kalendár – ostatné služby na nasledujúce zúčtovacie obdobie a to v závislosti od spotrieb energií za predchádzajúce zúčtovacie obdobie a ceny energií stanovených cenovým orgánom na nasledujúce zúčtovacie obdobie.

Mesačné platby za nájomné a ostatné služby, ktoré sú stanovené v predmetných splátkových kalendároch nájomca bez vystavenia faktúry prenajíateľom poukáže na účet prenajíateľa alebo zaplatí v hotovosti v pokladni SMMP, s.r.o. do 15. dňa bežného mesiaca.

VII. ZMLUVNÉ POKUTY

V prípade omeškania mesačných platieb za nájom v dohodnutom termíne má prenajíateľ právo nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

VIII. POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu prenajíateľ prenechal do dočasného užívania.
2. Uhradiť prenajíateľovi škody, ktoré mu spôsobí sám, alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenajíateľa.
3. Nahlásiť prenajíateľovi všetky závady v rozvodnej sieti ústredného kúrenia, resp. poruchy v dodávkach vody a tepla. Umožniť prenajíateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajíateľovi vznikla.
4. Prenajíateľ poistil objekt súpisné číslo I.475 v plnom rozsahu voči živlom. Poistenie majetku nájomcu v prenajatom priestore zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
5. Umožniť prenajíateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov v doprovode zástupcov nájomcu.
6. Vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch.

7. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č.314/2001 Zb. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
9. Zmeny v živnostenskom liste, resp. vo výpise z obchodného registra, týkajúce sa adresy, obchodného mena, osôb štatutárov, spôsobu konania za spoločnosť je nájomca povinný okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. V prípade zmien u firiem, pre ktoré je potrebný zápis do obchodného registra, neprechádza táto nájomná zmluva na právneho nástupcu firmy. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení firmy. Užívať prenajatý nebytový priestor môže len nájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom je nájomca a to v akejkoľvek forme.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosť o tom, že sa stal platcom DPH do 3 dní odo dňa obdržania rozhodnutia z daňového úradu, v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
11. Nájomca je oprávnený používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie miesta svojho podnikania. Na ich umiestnenie v spoločných priestoroch ako i na veľkosť a farebné prevedenie potrebuje predchádzajúci súhlas prenajímateľa. Rovnaké podmienky platia aj na umiestnenie reklamných plôch na vonkajších stranách objektu, ktorý je v správe prenajímateľa.

IX. POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.
2. Prenajímateľ bude vykonávať opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po dohode s nájomcom. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.

X. MAJETKOVÉ VYSPORIADANIE PO UKONČENÍ NÁJMU

Po ukončení doby prenájmu je nájomca povinný odovzdať priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu.

XI. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že v prenajatých priestoroch sú vytvorené riadne pracovné a prevádzkové podmienky z hľadiska prevádzkovo – technického, hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci a bezpečnosti, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
2. Nájomca označí prevádzku v zmysle ustanovení živnostenského zákona.

3. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaľoval veci nájomcu z nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca neplní povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy, čo sa týka nájmu a služieb s ním spojených.

Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajímateľom nespĺní svoje povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

XII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany nájomcu
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri hrubom porušení nájomnej zmluvy je výpovedná lehota 5 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede. V ostatných prípadoch je výpovedná lehota trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.
3. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:
 - ak nájomca neplatí nájomné a služby spojené s nájmom riadne a včas
 - nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám
 - nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením
 - nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo zásadné technické zásahy do predmetu nájmu
 - nájomca bude predmet nájmu užívať tak, že prenajímateľovi bude hroziť, alebo vznikne, škoda na predmete nájmu alebo ak nájomca bude prenajímateľovi brániť v tom, aby kontroloval, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade so zákonom a touto zmluvou.
4. Nájomca je povinný pri skončení nájmu uplynutím doby, najneskôr však v posledný deň trvania nájomného vzťahu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, so spísaním protokolu o stave nebytových priestorov a prípadných škodách spôsobených nájomcom. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nespĺní, je prenajímateľ oprávnený:
 - vykonať sám vypratanie nájomcu z nebytového priestoru, náklady znáša nájomca
 - vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca.
5. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou, nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vypratani nájomcu z nebytových priestorov, oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržať hnutel'nú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu nebytového priestoru. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.

6. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je sídlo, resp. miesto jeho podnikania uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Ak nebol nájomca v prípade, ak sa mu zasiela výpoveď z nájmu zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nájomca zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel.

XIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou dohodou oboch zmluvných strán – formou dodatku k zmluve s výnimkou postupu v zmysle Čl. IV. bod 2.
2. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
3. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto dobrovoľne vlastnoručne podpísali.

V Prievidzi dňa :9.10.2013.....

V Prievidzi dňa :9.10.2013.....



.....
prenajímateľ
Ján Dobrovodský



.....
nájomca
PhDr. Zuzana Gašparovičová

SPRÁVA MAJETKU MESTA
PRIEVIDZA, s.r.o.
T. Vansovej 24
971 01 PRIEVIDZA ③
IČO: 36 349 429, DIČ: 2022092490