

N Á J O M N Á Z M L U V A Č. 234/2011

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

PRENAJÍMATEĽ : **SPRÁVA MAJETKU MESTA PRIEVIDZA, s. r. o.**
(v skratke **SMMP, s.r.o.**)
T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
Konateľ: Ján Dobrovodský
živnostenský register č. 340-21598
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne
Oddiel Sro, vložka číslo 16228/R
IČO: 36349429
DIČ: 2022092490
IČ DPH: SK2022092490
Bankové spojenie: DEXIA
Číslo účtu: 9018876001/5600

NÁJOMCA : **Provital, občianske združenie**
Hviezdoslavova 509/32, Koš
v zastúpení : PhDr. Zdenka Vasilová
IČO: 31 11 72 36
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je správcom objektu č. súp. I.475 na Ul. Hviezdoslavova č. 3 v Prievidzi, zapísaného na LV č. 1 k.ú. Prievidza, ktorého vlastníkom je mesto Prievidza. Prenajímateľ dáva nájomcovi do prenájmu nebytový priestor na I. poschodí uvedeného objektu - **miestnosť č.103 o výmere 15,41 m²**. Prenajímateľ prenajíma nebytový priestor za účelom zriadenia kancelárie občianskeho združenia. Nájomca bude uvedené priestory v čl.I./1 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.

II. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc od **1.12.2011**.

III. NÁJOMNÉ

Zmluvnými stranami bolo dohodnuté symbolické ročné nájomné **1 €**.

IV. 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.

D/ Upratovanie

Prenajímateľ zabezpečí upratovanie spoločných častí nebytových priestorov / chodba, WC, prislúchajúce časti schodiska/ za dohodnutú cenu **8,00 €/m²/rok bez DPH** /uvedená cena je viazaná na plochu prenajatých priestorov/, čo pri podlahovej ploche **15,41 m²** predstavuje ročne čiastku **123,28 € bez DPH**, z toho mesačne **10,27 € bez DPH**.

V. PLATOBNÉ PODMIENKY

Mesačné platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú zahrnuté v splátkovom kalendári – ostatné služby, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli, že nájomca takto vypracovaný splátkový kalendár bude akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak nájomca prenájomateli do 14 dní nedoručí potvrdený splátkový kalendár, bude ho prenájomateľ považovať za potvrdený.

Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenájomateľ 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 ostatné služby, ktoré sú stanovené v predmetnom splátkovom kalendári nájomca bez vystavenia faktúry prenájomateľom poukáže na účet prenájomateľa alebo zaplatí v hotovosti v pokladni SMMP, s.r.o.

VI. ZMLUVNÉ POKUTY

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

VII. POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Zabezpečiť riadnu ochranu majetku, ktorý mu prenájomateľ prenechal do dočasného užívania.
2. Uhradiť prenájomateľovi škody, ktoré mu spôsobí sám, alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenájomateľa.
3. Nahlásiť prenájomateľovi všetky závady v rozvodnej sieti ústredného kúrenia, resp. poruchy v dodávkach vody a tepla. Umožniť prenájomateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenájomateľovi vznikla.
4. Prenajímateľ poistil objekt súpisné číslo I.475 v plnom rozsahu voči živlom. Poistenie majetku nájomcu v prenajatom priestore zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
5. Umožniť prenájomateľovi 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 požiarmi 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.

VIII. POVINNOSTI PRENÁJIMATEĽA

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.

IX. MAJETKOVÉ VYSPORIADANIE PO UKONČENÍ NÁJMU

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

X. 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 vystaňoval 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 nesplní svoje povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

XI. 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 jednomesačná 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 vypratáť a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, so spísaním protokolu o stave nebytových priestorov a prípadných škodách spôsobených nájomcom. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní, 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 vypratání nájomcu z nebytových priestorov, oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržať hnutelnú 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.

XII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou dohodou oboch zmluvných strán.
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 oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.12.2011.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto dobrovoľne vlastnoručne podpísali.

V Prievidzi dňa : 30.11.2011

PROVITAL
Občianske združenie
Hviezdoslavova 509, 972 41 KOŠ
Tel./Fax: 048 - 542 45 88, IČO: 31 11 72 36

.....
prenajímateľ
Ján Dobrovodský

.....
nájomca
PhDr. Zdenka Vasilová