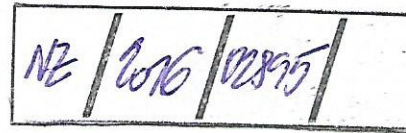


Zverejnené dňa 16.11.2016
účinnosť od 17.11.2016



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Č. 364/2016

je uzatvorená v súlade s § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s § 663 až § 684 a § 720 zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

Prenajímateľ: 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

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

štatutárny zástupca : JUDr. Ján Martiček, konateľom spoločnosti

IČO: 36 349 429

DIČ : 2022092490

IČ DPH : SK2022092490

Bankové spojenie: Prima banka, a.s.

Č. účtu: 9018876001/5600

IBAN: SK69 5600 0000 0090 1887 6001

kontaktná osoba : JUDr. Ján Martiček

kontakt : 046/5111911

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: HARMONIA, n.o.

Sídlo: Námestie slobody 14, 971 01 Prievidza

Registrovaná Krajským úradom Trenčín, odbor všeobecnej vnútornej správy 26.1.2004 pod č. OVVS/NO-2/2004

štatutárny zástupca : Mgr. Oľga Ďurčenková, riaditeľka n.o.

IČO : 36 119 679

DIČ : 2021959973

IČ DPH : neregistrovaný

Bankové spojenie : Prima banka, a.s.

Č. účtu : 9015963003/5600

IBAN : SK20 5600 0000 0090 1596 3003

kontaktná osoba : Mgr. Jaroslava Žigová

kontakt : 0908 311 557

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

I.

PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je správcom objektu č. súp. I.59 na Košovskej ceste č.17 v Prievidzi, zapísaného v katastri nehnuteľností Správy katastra Prievidza, v LV č. 1 k.ú. Prievidza,

ktorého vlastníkom je Mesto Prievidza.

2. Prenajíateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi na odplatné užívanie nebytové priestory o celkovej podlahovej ploche **265,62 m²**, v budove špecifikovanej v bode 1, so vstupom na adrese Košovská cesta 17, 971 01 Prievidza – vo vchodoch č. 17/1, 17/2, 17/3 a 17/4. Príslušné nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na I. a II. poschodí pozostávajú z:

I. poschodie

NBP č. 1:

- izba	24,75 m ²
- izba	8,61 m ²
- kuchyňa	14,49 m ²
- WC+umývarka	3,98 m ²
- chodba	5,90 m ²

NBP č. 2:

- izba	24,75 m ²
- kuchyňa	14,49 m ²
- WC+umývarka	3,98 m ²
- chodba	5,90 m ²
- podiel na spoločných priestoroch	12,98 m ²

II. poschodie

NBP č. 3:

- izba	24,75 m ²
- izba	8,61 m ²
- kuchyňa	14,49 m ²
- WC+umývarka	3,98 m ²
- chodba	5,90 m ²

NBP č. 4:

- izba	24,75 m ²
- kuchyňa	14,49 m ²
- WC+umývarka	3,98 m ²
- chodba	5,90 m ²
<u>- spoločné priestory-podiel</u>	<u>38,94 m²</u>
Spolu	265,62 m²

**II.
ÚČEL ZMLUVY**

1. Prenajíateľ prenajíma nebytové priestory pre účely poskytovania všeobecne prospešných služieb, sociálnej a humanitárnej pomoci, na prevádzkovanie sociálneho zariadenia – útulku.
Nájomca bude priestory uvedené 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 prenájmu 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.

III. DOBA TRVANIA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.1.2017 do 31.12.2018.

IV. NÁJOMNÉ

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné za 1 m² prenajatých priestorov ročne vo výške 6,49 €/m², čo pri podlahovej ploche 265,62 m² predstavuje ročné nájomné čiastku 1 723,87 € bez DPH, z toho mesačný nájom predstavuje výšku 143,66 € 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. ENERGIE

Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi cenu za odobraté energie z odberného miesta. Cena energií od dodávateľov je stanovená pre príslušný rok (obdobie) v súlade s rozhodnutiami Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade rozhodnutia príslušného orgánu o zmene ceny, bude prenajímateľ účtovať cenu za energie v súlade s týmto rozhodnutím bez toho, aby bola potrebná úprava tejto zmluvy.

VODNÉ A STOČNÉ

1. Spotreba studenej vody /ďalej vodné/ a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou /ďalej stočné/ budú za zúčtovacie obdobie prerozdelené na základe spotreby studenej vody z verejného vodovodu (vodné) a odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou (stočné) fakturovanej dodávateľom StVPS, a.s., **Prievidza**, nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a to v závislosti od spotreby na pomerových rozdeľovačoch studenej vody zabudovaných v prenajatých priestoroch.
Pomerové rozdeľovače vodného a stočného : 17/1 č. 1220267997,
17/2 č.1220267998,
17/3 č.1220267992 a
17/4 č.1220267993
2. Pre nebytové priestory, alebo spoločne využívané priestory, ktoré nie sú zabezpečené pomerovými rozdeľovačmi vody bude spotreba studenej vody za zúčtovacie obdobie rozdelená na základe spotreby studenej vody z verejného vodovodu (vodné) a odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou (stočné) fakturovanej dodávateľom StVPS, a.s., **Prievidza**, nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste a to

podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov.

DAŽĎOVÁ VODA

Náklady na odvádzanie vôd z povrchového odtoku (dažďová voda) za zúčtovacie obdobie budú rozdelené na základe fakturovaných nákladov na odvádzanie vôd z povrchového odtoku dodávateľom **StVPS, a.s., Prievidza** a to v závislosti od m² prenajatej plochy nebytového priestoru.

ELEKTRICKÁ ENERGIA

Náklad za spotrebu elektrickej energie za zúčtovacie obdobie bude rozdelený na základe spotreby fakturovanej dodávateľom **SSE, a.s. Žilina** nameranej meračom merajúcim odber v určenom meracom mieste.

Pre nebytové priestory, alebo spoločne využívané priestory ktoré nie sú zabezpečené podružnými elektromermi, bude spotreba elektrickej energie za účtovacie obdobie rozdelená na základe spotreby fakturovanej dodávateľom **SSE, a.s. Žilina**, nameranej meračom merajúcim spoločný odber v určenom meracom mieste.

PLYN

Náklad za spotrebu zemného plynu pre zabezpečenie výroby tepla na vykurovanie objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu za zúčtovacie obdobie bude rozdelený na základe nákladu fakturovaného neziskovou organizáciou **Charita – dom sv. Vincenta, Košovská 19, Prievidza**, ktorá má uzatvorenú zmluvu o odbere zemného plynu s dodávateľom, ktorým je **Slovenský plynárenský priemysel, a.s. Bratislava** a to v závislosti od spotreby nameranej na pomerových rozdeľovačoch plynu zabudovaných v prenajatých priestoroch.

Pomerové rozdeľovače plynu : 17/1 č. 07031150-041-12l,
17/2 č. 07040795-041-12l,
17/3 č. 07031157-041-12l a
17/4 č. 07031161-041-12l.

VI.

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Mesačné platby za nájomné prenajatých priestorov budú zahrnuté v **Splátkovom kalendári – Nájomné**, ktorý bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
2. Mesačné platby za služby-energie 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 vypracované splátkové kalendáre bude akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdený splátkový kalendár, bude ho prenajímateľ považovať za potvrdený.

Po ukončení zúčtovacieho obdobia vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb - energií 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 prenajímateľom poukáže nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa do 15.dňa bežného mesiaca.

VII. ZMLUVNÉ POKUTY

V prípade omeškania platieb za nájom a ostatné služby v dohodnutom termíne má prenajímateľ právo nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

VIII. POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať len na dohodnutý účel. Počas trvania nájomného vzťahu nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa
2. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne, bezpečnostné, a hygienické predpisy. Zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. Zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
3. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a zabezpečovať revízie všetkého druhu v prenajatých priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi všetky závady a poruchy v dodávkach vody, elektrickej energie a tepla. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
5. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škody, ktoré mu spôsobí sám, alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenajímateľa.
6. Stavebné úpravy na predmete nájmu 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.
7. 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 ja v správe prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný kedykoľvek umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v doprovode zástupcov nájomcu.
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.

IX. POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu, počas trvania zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie v súlade s nájomnou zmluvou a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať potrebné opravy a údržbu objektu väčšieho rozsahu po dohode s nájomcom. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.
3. Prenajímateľ poistil objekt súpisné číslo I.59 v plnom rozsahu voči živlom. Poistenie majetku nájomcu v prenajatom priestore zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

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 zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca dáva prenajímateľovi súhlas, aby vyst'ahoval 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.

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 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 vyprataní 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. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a s účinnosťou odo dňa 1.1.2017 po zverejnení tejto zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.

2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou dohodou oboch zmluvných strán – formou dodatku k zmluve.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je príloha č. 1 (Splátkový kalendár - Nájom, Splátkový kalendár – Služby).
4. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení ako i zákona č. č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnom prerokovaní, podľa slobodnej vôle vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali osoby oprávnené konať v mene účastníkov zmluvy .
6. Nadobudnutím účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 364/2016, zaniká platnosť nájomnej zmluvy č. 345/2015 zo dňa 7.12.2015 ako i nájomnej zmluvy č. 346/2015 zo dňa 7.12.2015.
7. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana Obdrží po jednom vyhotovení nájomnej zmluvy.

V Prievidzi dňa 9.11.2016

V Prievidzi dňa 16. 11. 2016

.....
Za prenajímateľa:

JUDr. Ján Martiček
konateľ
SMMP, s.r.o., Prievidza

.....
Za nájomcu:

Mgr. Oľga Ďurčenková
riadiateľka
HARMONIA, n.o., Prievidza

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

HARMONIA n.o.
Námestie slobody č. 14
971 01 Prievidza
IČO: 36 11 96 79