

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 27/2012

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb.

o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

Mesto Giraltovc

Dukelská 75, 087 01 Giraltovc

zastúpené: Mgr. Ján Rubis, primátor

IČO: 321982

DIČ: 2020778760

Číslo účtu: 18723-522/0200

Účet je vedený: VÚB, a.s.

(ďalej len „prenajímateľ“)

Slovenská republika - Obvodný úrad Svidník

Sov. hrdinov 102, 089 01 Svidník

zastúpený: PaedDr. Jozef Baslár, prednosta

IČO:42077672

DIČ: 2020785283

Číslo účtu: 7000299032/8180

Účet je vedený: Štátna pokladnica

(ďalej len „nájomca“)

I. Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v Dome služieb na ul. Dukelskej č. 57/64, postavenom na parcele C KN č. 822, zastavané plochy a nádvorí, vedenej v katastri nehnuteľností Správy katastra Svidník na LV č. 821 pre k. ú. Giraltovc.
- 1.2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu dočasného užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v Dome služieb na ul. Dukelskej č. 57/64, na 1. poschodí, o celkovej výmere **24,40 m²** a to:

kancelárske priestory	19,10 m ²
ostatné priestory	5,30 m ²
Spolu	24,40 m ²

Presnú špecifikáciu prenajatého nebytového priestoru a jeho umiestnenie obsahuje príloha č. 1 k tejto zmluve.

- 1.3. Prenajatý nebytový priestor je v priestore ohraničený osami deliacich stien medzi ním a ostatnými susediacimi priestormi a osami obvodových stien nehnuteľnosti. Presné ohraničenie prenajatého nebytového priestoru, vo forme pôdorysného grafického znázornenia, obsahuje príloha č. 1 k tejto zmluve, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
- 1.4. Spolu s prenajatými priestormi prenajíateľ umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory budovy, vrátane sociálnych zariadení, obslužných komunikácií, atď. Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenajíateľa alebo návštevníkov. Možnosť užívať spoločné priestory nezakladá pre nájomcu žiadny právny nárok a prenajíateľovi z toho nevyplýva žiadna právna ani iná povinnosť voči nájomcovi. Prenajíateľ je oprávnený kedykoľvek rozhodnúť o znížení rozsahu spoločných priestorov alebo na základe samostatného právneho vzťahu umožniť dočasné alebo trvalé užívanie spoločných priestorov, alebo akejkolvek časti spoločných priestorov treťou osobou. Rovnako je prenajíateľ oprávnený kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom meniť dispozičné riešenie spoločných priestorov, vrátane zmien vchodov, ako aj polohu a technické určenie ostatných priestorov.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca bude priestory špecifikované v či. I. bod 1.2. a 1.4. tejto zmluvy užívať na účely zriadenia kancelárie.
- 2.2. Prenajíateľ vyhlasuje, že účel nájmu, na ktorý sa nebytový priestor prenecháva nájomcovi, je v súlade so stavebným určením nebytového priestoru v zmysle ust. § 1 ods. I zák. č. 116/1990 Zb.

III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na dobu **neurčitú** od **01.10.2012**.
- 3.2. Deň začatia skutočného užívania podľa článku III. bod 3.1. sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru. Táto zápisnica tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV. Nájomné

- 4.1. Nájomné bolo stanovené na základe dohody a Zásad mesta Gíraltovce pri určovaní nájomného za prenájom nehnuteľností (ďalej len „Zásady“) vo výške 50% sadzieb nájomného podľa Zásad, t.j.:

kancelárske priestory	26,65 € / 1 m² / rok x 19,10 m ² = 509,01 €	50 % -	254,50 €
ostatné priestory	9,51 € / 1 m² / rok x 5,30 m ² = 50,40 €	50 % -	25,20 €
ročné nájomné spolu			279,70 €

Koeficient zohľadňujúci využitie prenajímaných priestorov (2 pracovné dni v týždni) **0,40**

Ročné nájomné upravené koeficientom **111,88 €**.

- 4.2. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskoršie do 15. dňa príslušného mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného, čo predstavuje čiastku **9,32 €** na účet prenajíateľa.
- 4.3. Predpokladom pre platenie nájomného je táto zmluva. Prenajíateľ nie je povinný vystaviť nájomcovi faktúru.

V. Úhrada služieb spojených s nájmom

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

vykurovanie priestorov.....	200,00 €
vodné, stočné, zrážková voda.....	24,00 €
vývoz TKO.....	24,00 €
elektrická energia.....	96,16 C
<u>upratovanie spoločných priestorov</u>	<u>96,00 €</u>
Zálohová úhrada za služby celkom	ročne 440,16 €
	mesačne 36,68 €

- 5.2. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vedený voVÚB, a.s., **číslo účtu: 18723-522/0200, VS: 272012**, mesačne vopred, a to najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.
- 5.3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (článok IV bod 1) v jednej sume.
- 5.4. Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru je **46,00 € / mesiac**.
- 5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
- 5.6. Skutočné náklady za ceny služieb spojených s nájmom nebytových priestorov vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 30.06. a v lehote 30 dní od obdržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh.
- 5.7. Výšku nájomného a cien služieb spojených s nájmom je prenajímateľ oprávnený každoročne k dátumu 1. júla zvyšovať podľa koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien publikovaného Slovenským štatistickým úradom. Zvýšenie nájomného a záloh na služby spojené s nájmom je podmienené prerokovaním s druhou zmluvnou stranou najneskôr do 30 dní od publikovania koeficientu vyjadrujúceho mieru rastu spotrebiteľských cien Slovenským štatistickým úradom.

VI. Technický stav nebytového priestoru

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu vykoná nájomca na vlastné náklady po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 6.2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave vakom ho od prenajímateľa prevzal pri podpise tejto zmluvy ak sa účastníci nedohodnú inak.
- 6.3. Pre prípad, že nájomca poruší svoju povinnosť pri skončení nájmu založeného touto zmluvou odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal a medzi účastníkmi nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť prenajatý nebytový priestor do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu.

VII. Poistenie

- 7.1. Prenajímateľ na svoje náklady poistí prenajaté nebytové priestory popísané v článku I bod 1.2 a 1.4 tejto zmluvy.
- 7.2. Poistenie nad rozsah (poistenie hnuiteľných vecí) popísaný v článku VII bod 7.1. tejto zmluvy si zabezpečí v prípade záujmu nájomca na vlastné náklady.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 8.3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
- 8.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 8.5. Nájomca zodpovedá 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.
- 8.6. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
- 8.7. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- 8.8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
- 8.9. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel uvedený v zmluve. Termín prehliadky nebytových priestorov oznámi prenajímateľ nájomcovi 1 deň pred termínom vykonania prehliadky. V prípadoch, keď vec neznesie odklad je prenajímateľ oprávnený vstúpiť bez predchádzajúceho oznámenia termínu konania prehliadky.
- 8.10. Zmeny v prenajatých nebytových priestoroch, vrátane zmien vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, je nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa sa rovnako vyžaduje na umiestnenie akejkoľvek reklamy, či informačného zariadenia.

IX. Skončenie nájmu

- 9.1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - a) dohodou
 - b) výpovedou v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je účinná aj v prípade, kedy tento doručený písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude nimi odmietnuté.
 - c) uplynutím dojednanej doby (platí len pre prípad, ak je nájom na dobu určitú).
 - d) odstúpením od zmluvy
- 9.2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

- 9.3. Každý účastník je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných normatívnych aktoch. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod odstúpenia od zmluvy a to tak jeho skutkovým zdôvodnením ako aj uvedením o porušení ktorého zákonného ustanovenia ide. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia. Odstúpenie je účinné aj vtom prípade, kedy tento písomný prejav nebude nájomcom alebo zástupcom nájomcu v jeho sídle prevzatý alebo prevzatie bude nimi odmietnuté.
- 9.4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 9.5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 5 ods. 1, zák. č. 116/1990 Zb.
- 9.6. Zmluvné vzťahy, neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1965 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.

X. Záverečné ustanovenia

- 10.1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
- 10.2. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú, že túto zmluvu a všetky dojednania z nej vyplývajúce budú považovať za dôverné a budú ich chrániť pred zneužitím tretími osobami okrem údajov, ktoré sú povinní poskytovať podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Poskytovanie údajov je podmienené prerokovaním s druhou zmluvnou stranou.
- 10.3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 10.4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ aj nájomca.
- 10.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky.

V Giraltovcach, dňa 28.09.2012

Vo Svidníku, dňa 11. 9. 2012

Prenajímateľ:



Príloha č. 1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 27/2012

