

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2417/2012

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa VZN č. 6/2011 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce účinného dňa 11.07.2011 medzi

prenajímateľom: **MESTO ZLATÉ MORAVCE**
Ul. 1. mája č. 2, 953 01 Zlaté Moravce
Zastúpené: **Ing. Petrom Lednárom, CSc.** – primátorom mesta
IČO: 308 676
DIČ: 2021058787
Bankové spojenie: VÚB, pobočka Nitra, expozitúra Zlaté Moravce
Číslo účtu: 33422162/0200

(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

nájomcom: **MediClean Europe s.r.o.**
951 96 Jedľové Kostolany 169
Zastúpená: Petrom Ďatkom a Petrom Majorom – konateľmi spoločnosti
IČO: 46 696 521
Zapísaná v OR OS Nitra, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 31907/N

(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu aj „zmluvné strany“)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, VZN č. 6/2011 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce účinné od 11.07.2011 v znení jeho dodatku účinného od 02.12.2011, sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 2417/2012, podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zmluva“) za nasledovných podmienok:

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ vyhlásil dňa 07.06.2012 priamy prenájom označený ako „Nájom /kancelárske priestory/ – 47/2012“, podľa ustanovenia § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v nadväznosti na Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce (VZN 6/2011 účinné od 11.07.2011) za účelom predloženia najvýhodnejšej ponuky na uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme nebytového priestoru uvedeného v čl. I. tejto zmluvy. Prenajímateľ pri vyhodnotení priameho prenájomu „Nájom /kancelárske priestory/ – 47/2012“ skonštatoval, že vyššie uvedený nájomca splnil všetky podmienky zadania priameho prenájomu a z uvedeného dôvodu uzatvára s nájomcom túto zmluvu.

Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 1330 (administratívna budova), nachádzajúcej sa na Ul. Hviezdoslavovej 183 v Zlatých Moravciach, postavenej na pozemku - parcele KN registra „C“, č. parcely 1129/2 o výmere 1211 m² (druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría), zapísanej v katastri nehnuteľností - správa katastra Zlaté Moravce, okres Zlaté Moravce, k.ú. Zlaté Moravce na LV č. 3453.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1. tohto článku na 1. poschodí, a to:
 - a) nebytový priestor č. 110 o výmere 36,57 m² /vid'. Príloha č. 1/
 - b) ostatné nebytové priestory o výmere 7,56 m² (ďalej spolu len „predmet nájmu“).
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom zriadenia kancelárie.
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v odseku 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.

Čl. II. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.09.2012 do 31.08.2015
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením §9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je jeden mesiac a začína od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom.
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s prípadnými stavebnými úpravami vykonanými s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca a po potvrdení o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom dňom podpísania a prevzatia protokolu, nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

Čl. III. Nájomné a jeho úhrada

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené spolu vo výške **1334,10 EUR**, pričom nájomné za nebytové priestory tvoriace časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods. 2 písm. a) tejto zmluvy predstavuje **34,00 €/m²/rok** (t.j. za nebytové priestory ročné nájomné predstavuje 1243,38 eur) a nájomné za ostatné nebytové priestory tvoriace časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods. 2 písm. b) tejto zmluvy predstavuje **12,00 €/m²/rok** (t.j. ročné nájomné za ostatné nebytové priestory predstavuje 90,72 eur).

2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné štvrtročne na účet prenajímateľa č. **33422162/0200** variabilný symbol **46696521**, alebo v hotovosti do pokladnice mestského úradu nasledovne:

- za I. štvrtrok - do **15. 02.** - sumu **333,52 €**
- za II. štvrtrok - do **15. 05.** - sumu **333,52 €**
- za III. štvrtrok - do **15. 08.** - sumu **333,52 €**
- za IV. štvrtrok - do **15. 11.** - sumu **333,54 €**

Nájomné za rok 2012 (od 01.09.2012 do 31.12.2012) vo výške 444,69 € sa nájomca zaväzuje platiť štvrtročne na účet prenajímateľa č. **33422162/0200** variabilný symbol **46696521**, alebo v hotovosti do pokladnice mestského úradu nasledovne:

- za september - do **30. 09.** - sumu **111,17 €**
- za IV. štvrtrok - do **15. 11.** - sumu **333,52 €**

Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa odseku 1 a 2 tohto článku v stanovenej výške a včas, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného uvedená v ods. 1. bude každoročne upravovaná podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, najskôr však od 1.1.2013. Pri určení nájomného na ďalší rok trvania nájmu sa bude vychádzať z nájomného za predchádzajúci rok. Výšku mesačného nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi bezodkladne po potvrdení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR.

Čl. IV. Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s predmetom nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

- vykurovanie,
- dodávka vody a stočné,
- dodávka elektrickej energie.

2. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé služby podľa ods. 1, ktorú prenajímateľ platí jednotlivým dodávateľom týchto služieb, podľa výpočtu energetikom

mesta. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje spolu s platbou nájomného uhrádzať zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie na základe fakturácie prenajímateľa:

- ročná záloha za dodávku tepla	710,00 €
- ročná záloha za vodné, stočné a pomerná časť za zrážkovú vodu	140,00 €
- ročná záloha za elektrickú energiu	128,00 €
Ročná záloha spolu:	978,00 €.

Zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie sa zaväzuje nájomca pravidelne **štvrtročne** uhrádzať na účet prenajímateľa **č. 33422162/0200**, variabilný symbol: **číslo faktúry**, alebo v hotovosti do pokladnice Mestského úradu Zlaté Moravce nasledovne:

▪ za I. štvrtrok - do 15. 02. - sumu	244,50 €
▪ za II. štvrtrok - do 15. 05. - sumu	244,50 €
▪ za III. štvrtrok - do 15. 08. - sumu	244,50 €
▪ za IV. štvrtrok - do 15. 11. - sumu	244,50 €.

Služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie **v roku 2012 (od 01.09.2012 do 31.12.2012) vo výške 326,00 €** sa zaväzuje nájomca pravidelne **štvrtročne** uhrádzať na účet prenajímateľa **č. 33422162/0200**, variabilný symbol: **číslo faktúry**, alebo v hotovosti do pokladnice Mestského úradu Zlaté Moravce nasledovne:

▪ za september - do 30. 09. - sumu	81,50 €
▪ za IV. štvrtrok - do 15. 11. - sumu	244,50 €

4. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiel medzi skutočnými nákladmi a skutočnou výškou zaplatených zálohových platieb na účet prenajímateľa do 15 dní od oznámenia výšky nedoplatku (rozdielu) zo strany prenajímateľa, na základe prepočítania spotreby energií energetikom mesta, ktoré bude tvoriť samostatnú prílohu vyúčtovacej faktúry. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých sú tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ sú inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 3, 4, a 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. V. Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI. Ďalšie práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto podmienky.
7. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom elektrickej energie, vody, kúrenia a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.

