

**Zmluva o nájme nebytového priestoru
č. SMM – 581/3085/2013**

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 v znení jeho Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2 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, expositúra Zlaté Moravce
č. ú. 33422162/0200

(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

nájomcom: **TERRA BONA, o. z.**
zastúpená **Mgr. Gabrielou Rakovskou**
Brezová 12, 953 01 Zlaté Moravce
IČO: 42204712
Registrácia na MV SR dňa 07.02.2011

(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 č. 1 a Dodatku č. 2 a Uznesenie MsZ č. 508/2013 zo dňa 28.02.2013 sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. SMM-581/3085/2013, 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:

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 1572 (iná budova), nachádzajúcej sa na Ul. Duklianskej 2/A v Zlatých Moravciach, postavenej na pozemku - parcele KN registra „C“, č. parcely 2490/2 (druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria), zapísanej na LV č. 3453 pre katastrálne územie Zlaté Moravce.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytový priestor, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1. tohto článku na prízemí /bývalá prevádzkareň PETRIA/, a to:

- nebytový priestor o výmere **184,80 m²**

3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom prevádzkovania **sociálnych služieb** /prevádzkovanie chránenej dielne /.

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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na čase trvania nájmu, a to **na dobu určitú 5 (piatich) rokov**. Táto doba začne plynúť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami (t.j. 12.03.2013) a končí uplynutím dohodnutého času nájmu.

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. Skončením nájmu uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou podľa tohto článku zmluvy nájomca stráca nárok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených nákladov a investícií smerujúcich k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, pričom nájomca prehlasuje, že sa v takomto prípade v budúcnosti nebude voči prenajímateľovi domáhať žiadneho vecného ani finančného plnenia vyplývajúceho z vynaloženej investície súdnou ani inou cestou. 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 podpisania a prevzatia protokolu, nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

Čl. III. Nájomné a jeho úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1,00 €/rok** (slovom: jedno euro), v zmysle VZN č. 6/2011 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zlaté Moravce v znení jeho Dodatkov č. 1 a č. 2, Článok 9 ods. 1 písmeno g)

„g) výška nájomného za nebytové priestory, pozemky alebo iné nehnuteľnosti pre subjekty vykonávajúce alebo zabezpečujúce vzdelávanie, kultúru, osvetovú činnosť, záujmovú umeleckú činnosť, telesnú kultúru alebo šport majúce mimoriadny význam pre rozvoj mesta Zlaté Moravce a jeho obyvateľov - 1,00 euro/rok“.

2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne, vždy do **30.06.** príslušného kalendárneho roka uhrádzať vyčíslené nájomné **1,00 €/rok** za príslušný kalendárny rok na účet prenajímateľa **č. účtu 33422162/0200**, variabilný symbol: **42204712**, alebo v hotovosti do pokladnice mestského úradu.

Nájomné od 12.03.2013 do 31.12.2013 predstavuje sumu **0,81 € (osemdesiatjeden centov)** a nájomca je povinný uhradiť túto sumu do **30.06.2013** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladnice mestského úradu (č. účtu 33422162/0200, variabilný symbol: 42204712).

Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Čl. IV.

Služby spojené s nájomom a ich úhrada

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

- dodávka tepla
- dodávka teplej a studenej vody

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 nájomom 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	1 800,00 €
- ročná záloha za vodné, stočné a pomerná časť za zrážkovú vodu	482,88 €
Ročná záloha s p o l u:	2 282,88 €.

Zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie **v roku 2013 (od 12.03.2013 do 31.12.2013) vo výške 1 834,90 €** 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. štvrťrok	- do 31. 03.	- sumu	122,74 €
▪ za II. štvrťrok	- do 15. 05.	- sumu	570,72 €
▪ za III. štvrťrok	- do 15. 08.	- sumu	570,72 €
▪ za IV. štvrťrok	- do 15. 11.	- sumu	570,72 €.

Zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu a za odvedenie pomernej časti zrážkovej vody do kanalizácie v ďalších rokoch 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. štvrťrok	- do 15. 02.	- sumu	570,72 €.
▪ za II. štvrťrok	- do 15. 05.	- sumu	570,72 €.
▪ za III. štvrťrok	- do 15. 08.	- sumu	570,72 €.
▪ za IV. štvrťrok	- do 15. 11.	- sumu	570,72 €.

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

4. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájomom 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.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, a to spôsobom, ktorý je zvyčajný, najmä ho užívať bezpečne a opatrne, aby jeho neprimeraným užívaním v záujme naplnenia účelu tejto zmluvy nedošlo ku škode na predmete nájmu alebo jeho časti, alebo na inom majetku prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný po oznámení prenajímateľa sprístupniť predmet nájmu za účelom vykonania kontroly, či je predmet nájmu užívaný v súlade s touto zmluvou a právnymi predpismi.

3. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie príslušných právnych predpisov vo vzťahu k predmetu nájmu.

4. Nájomca je po skončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

5. 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.

Zmeny predmetu nájmu

1. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený na predmete nájmu vykonať stavebné zmeny („zhodnotenie“) v súlade s § 667 Občianskeho zákonníka podľa projektovej dokumentácie spracovanej pre vydanie stavebného povolenia, a to so súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny a podobne a to v celkovej sume cca 10 000,- eur. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi plánované zhodnotenie vopred pred začatím týchto prác a odovzdať mu stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav a zhodnotenia. Prenajímateľ týmto dáva súhlas na realizovanie zhodnotenia v časti prenajatých priestorov nájomcovi, po oboznámení sa s predloženým dispozičným riešením technických úprav.

2. Náklady vynaložené nájomcom na zhodnotenie predmetu nájmu bude účtovne a daňovo evidovať a odpisovať nájomca. V súlade s príslušnými právnymi predpismi prenajímateľ vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o hodnotu týchto úprav.

3. Po skončení nájmu sa technické zhodnotenie predmetu nájmu stáva vlastníctvom prenajímateľa a nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu so zohľadnením obvyklého opotrebenia a stavebných úprav, uskutočnených nájomcom.

4. Nájomca za zaväzuje vykonať zhodnotenie predmetu nájmu najneskôr do 31. 12. 2013 a ďalej predmet nájmu užívať v súlade so stavebnými, hygienickými a inými platnými predpismi. V prípade, že nájomca nevykoná zhodnotenie predmetu nájmu najneskôr do 31. 12. 2013, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy písomne odstúpiť. Odstúpenie nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VII.

Ďalšie práva a povinnosti

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

6. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, za BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v Čl. I. ods. 1. tejto zmluvy.

7. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcie a iné).

8. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

9. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu domového odpadu a nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti. V nájomnom nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, ktoré si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zámer prenájmu nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov špecifikovanej v Čl. I. ods. 2. tejto zmluvy bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Zlaté Moravce a webovej stránke mesta Zlaté Moravce 15 dní pred konaním 22. zasadnutia MsZ dňa 28.02.2013.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa na uzatvorenie nájmu podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je:

- využitie, zhodnotenie a zveľadenie majetku vo vlastníctve mesta Zlaté Moravce
- ambulantné poskytovanie služieb osobám so zdravotným postihnutím a ŤZP, vytvorenie denného stacionára podľa zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách
- vytvorenie chránenej dielne /10 osôb so zdravotným postihnutím/
- poradenská služba pre rizikové sociálne skupiny mesta Zlaté Moravce

Mestské zastupiteľstvo Zlaté Moravce schválilo **3/5 väčšinou všetkých poslancov prenájom nehnuteľností uvedených v Čl. I. ods. 2** tejto zmluvy **z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov uznesením Mestského zastupiteľstva Zlaté Moravce č. 508/2013 na 22. zasadnutí konanom dňa 28.02.2013.**

2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

3. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých tri dostane prenajímateľ a nájomca dostane dva exempláre.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. II. ods. 1. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy na webovom sídle prenajímateľa t.j. na stránke Mesta Zlaté Moravce www.zlatemoravce.eu.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Zlatých Moravciach dňa12. MAR. 2013

V Zlatých Moravciach dňa12. MAR. 2013

Za prenajímateľa:

Nájomca:



Ing. Peter Lednár, CSc.
primátor mesta

TERRA BONA, o.z.
Brezová 12, 953 01 Zlaté Moravce
IČO: 42 204 712
-1-

TERRA BONA o. z.
v zastúpení Mgr. Gabrielou Rakovskou

Materiál spracoval:

Za správnosť:

Dňa: 12. MAR. 2013