

Zmluva o prenájme nebytových priestorov

Číslo: P-2496/2011

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **MESTO ZLATÉ MORAVCE**
953 33 Zlaté Moravce, Ul. 1. mája č. 2
Zastúpené **Ing. Petrom Lednárom, CSc.** – primátorom mesta
IČO: 308 676
DIČ: 2021058787
Bankové spojenie: VUB, pobočka Nitra, expozitúra Zlaté Moravce
Č. ú. 33422162/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Roman Bugár**

IČO: 41 041 861
Zapísaný v ŽR Obvodného úradu Nitra pod číslom 407-3926

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove Župného domu na prízemí v pravej časti o celkovej prenajímanej výmere **124,92 m²** vedených ako budova Župný dom na Župnej ulici v Zlatých Moravciach, súpisné číslo 314 na parcele registra „C“, parc. číslo 658/1, v katastrálnom území Zlaté Moravce, zapísaných v LV č. 3453.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory uvedené v Čl. I. ods. 1. ako kancelárske resp. obchodné priestory.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímaný priestor užívať ako **kancelárske a obchodné priestory** na účely v oblasti poisťno-finančného poradenstva a služieb pre obyvateľov, podnikateľov a návštevníkov mesta Zlaté Moravce v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a v súlade s predmetom činnosti uvedeným v živnostenskom registri.

Čl. III.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 rokov:
od **01. 07. 2011** do **30. 06. 2016**.
2. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne len z dôvodov uvedených v § 9 a v § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
3. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj:
 - dohodou zmluvných strán
 - výpoveďou z ktorejkoľvek strany, v prípadoch stanovených v ods. 2 tohto článku
 - odstúpením v prípadoch uvedených v tejto zmluve.

Výpovedná doba je **jeden mesiac** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Do konca výpovednej doby je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájmom. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

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. IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrad nákladov za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta, na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške **50,00 € / m² ročne**, čo predstavuje ročne za prenajatý priestor **6.246,00 €**. Súčasne touto zmluvou prenajímateľ Mesto Zlaté Moravce ako postupca postupuje nájomcovi Romanovi Bugárovi, Nitrianska 117, 951 72 Neverice, IČO: 41 041 861, zapísanému v ŽR ObÚ Nitra pod číslom 407 – 3926 ako postupníkovi pohľadávku Mesta Zlaté Moravce, ktorú má voči obchodnej spoločnosti KLEMON s.r.o., sídlo: Priemyselná 1520, 953 01 Zlaté Moravce, IČO: 43 852 335 v zastúpení štatutárnym orgánom – konateľom Ing. Ľubošom Porubcom vo výške **13.456,92 eur** a ktorá predstavuje neuhradené nájomné za prenajímané priestory. Zmluvné strany sa dohodli na postúpení predmetnej pohľadávky za odplatu, ktorá predstavuje výšku predmetnej pohľadávky, t.j. 13.456,92 eur, pričom sa postupník a postupca dohodli na jej úhrade nasledovne. Zmluvné strany sa dohodli, že odplatu za postúpenie pohľadávky postupník uhradí postupcovi v cene nájmu, čo pri cene nájmu 50,- €/m², dobe nájmu 5 rokov a výmere prenajímaných priestorov 124,92 m² predstavuje **nájomné vo**

výške 28,09 €/m² - t.j. ročne 3.509,00 € a odplata za postúpenie pohľadávky predstavuje sumu 21,91 €/m² - t.j. ročne 2.737,00 €.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné dohodnuté vo výške 6.246,00 €/ročne štvrt'ročne na účet prenajímateľa č. 33422162/0200, variabilný symbol 41041861, alebo v hotovosti do pokladnice mestského úradu nasledovne:

- prvé nájomné od 01.08 do 30.09.2011 do 31. 08. 2011 sumu 1041,00 €

a) za I. štvrt'rok do 15. 02. sumu 1.561,50 €

b) za II. štvrt'rok do 15. 05. sumu 1.561,50 €

c) za III. Štvrt'rok do 15. 08. sumu 1.561,50 €

d) za IV. Štvrt'rok do 15. 11. sumu 1.561,50 €.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca začne platiť dohodnuté nájomné až od augusta 2011 vzhľadom na rekonštrukčné práce, ktoré bude nájomca na predmete prenájmu vykonávať počas júla 2011, na čo mu prenajímateľ týmto udeľuje súhlas.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať zákonný úrok z omeškania za každý deň omeškania.

5. Úhrada služieb spojených s nájomom nie je zahrnutá v nájme. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním a udržiavaním nebytových priestorov. Dodávku elektrickej energie, odvoz smetí, upratovanie a vykurovanie si nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

Čl. V.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.

2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory len v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu len za účelom uvedeným v tejto zmluve. Nájomca je povinný o daní predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe s uvedením údajov o osobe podnájomcu ihneď písomne informovať prenajímateľa.

3. Prípadné stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade stavebných úprav, zmien alebo iného zhodnotenia priestorov zo stany nájomcu, náklady vynaložené nájomcom na zhodnotenie predmetu nájmu bude účtovne evidovať a odpisovať nájomca.

5. Mesto Zlaté Moravce ako prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas na vybudovanie nového komínového telesa vyvedeného nad strešný plášť budovy Župného domu, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, a to za dodržania všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušných noriem, pričom sa nájomca zaväzuje bezodkladne doložiť prenajímateľovi príslušnú dokumentáciu, najmä tzv. revíziu správu od kominárov.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikne. Prenajímateľ sa zaväzuje k odstráneniu závady – vlhkosti stien, ktorá by bola spôsobená zatekaním do prenajímaných priestorov zhora v dôsledku narušenia strechy budovy Župného domu.
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné úpravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
8. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady, pretože prenajímateľ nezodpovedá za ich prípadnú stratu alebo zničenie krádežou alebo inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.
7. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom za podmienky dodržania a splnenia všetkých povinností stanovených osobitnými právnymi predpismi najmä vzhľadom na skutočnosť, že predmet nájmu sa nachádza v budove, ktorá je historickou pamiatkou.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľovi, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
10. Prenajímateľ znáša náklady deratizácie a dezinfekcie.
11. Prenajímateľ je oprávnený poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi, a za týmto účelom za prítomnosti nájomcu je oprávnený vstupovať do prenajatých nebytových priestorov.
Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zástupcov prenajímateľa na účely ich kontroly.
12. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
13. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného v prípade, že nemôže predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom pre vady, ktoré nespôsobil.

Čl. VI.
Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky platné právne predpisy, týkajúce sa zabezpečenia požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany majetku ako aj príslušných hygienických predpisov v prenajatých priestoroch na vlastné náklady a znášať všetky náklady za nedodržanie záväzných predpisov a nariadení.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle § 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 a je výsledkom obchodnej verejnej súťaže.

2. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán vyjadreným podpisom štatutárnych zástupcov zmluvných strán.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzavreli v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.

4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom Mesto Zlaté Moravce obdrží tri vyhotovenia a druhá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.7.2011 za podmienky jej zverejnenie na internetovej stránke prenajímateľa.

V Zlatých Moravciach, dňa 30.06. 2011

Roman BUGÁR
951 72 NEVERICE 117
IČO:41 041 861 DIČ:1027708869

Roman Bugár

Ing. Peter Lednár, CSc.
primátor mesta

