

Zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb.

Čl. 1.

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Obchodné meno : Mesto Sobrance
Sídlo: Štefánikova 23, 073 01 Sobrance
IČO: 325791
DIČ : 2020752404
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
Zastúpené: Ing. Štefan Staško, primátor mesta
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava
Číslo účtu: 32826 552/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

1.2.Nájomca:

Obchodné meno :
Sídlo:
IČO:
DIČ :
IČ DPH:
Zastúpené:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

(ďalej len „nájomca „)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Čl. 2.

Predmet a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o celkovej výmere **50,00 m²**, ktoré sú jeho vlastníctvom a ktoré sa nachádzajú na 2.nadzemnom podlaží v budove Domu služieb na ul. Michalovskej č.2 v Sobranciach.

Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať ako

Čl.3.

Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva od 01.05.2011 na dobu

neurčitú.

Čl.4. Cena nájmu a spôsob úhrady

4.1. Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán naEUR/m² a rok , t.j. **ročne** , (slovom:)

4.2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtého roka.

Štvrtoročné nájomné je stanovené vo výške ¼ ročného nájomného ,t.j..... EUR (slovom:EUR).

Nájomné sa poukazuje na účet prenajímateľa a považuje sa za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

4.3. Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného alebo s úhradou faktúry za služby poskytované v súvislosti s nájmom do omeškania, je prenajímateľ oprávnený mu vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,02% za každý deň omeškania.

Čl.5 Poskytovanie služieb a úhrada nákladov spojených s nájmom

Prenajímateľ zabezpečí v prenajatých priestoroch dodávku tepla, elektrickej energie a dodávku vody a jej odvedenie do verejnej kanalizácie za týchto podmienok:

5.1.

Množstvo dodaného tepla bude merané pomerovými meračmi tepla umiestnenými na radiátoroch.

Nájomca sa zaväzuje odparovacie pomerové rozdeľovače chrániť pred poškodením a umožniť oprávneným zamestnancom prenajímateľa a zamestnancom REGENY ES, s.r.o. Strážske prístup k nim za účelom zistenia spotreby tepla.

V prípade poškodenia pomerového merača bude nájomcovi vyúčtovaná spotreba tepla v zmysle platných predpisov a nájomca je povinný uhradiť náklady spojené s inštaláciou nového merača.

5.2.

Spotreba vody je meraná podružným vodomerom č.9544229 (chodba), vodomerom č.9549992 (kancelária) a vodomerom č. 9715060 (WC- vodovodná batéria).

Náklady na spotrebovanú vodu , zistenú horeuvedenými podružnými vodomerami a paušálnu spotrebu vody vo WC v množstve 6 m³ ročne prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi v cenách, ktorými bola dodávka vody účtovaná zo strany VVS,a.s. Michalovce.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť časť nákladov na zrážkovú vodu, ktoré prenajímateľovi fakturovala spoločnosť, zaoberajúca sa dodávkou a odvádzaním vôd. Prenajímateľ vypočíta výšku nákladov na zrážkovú vodu ako súčin percenta a celkovej fakturovanej sumy za zrážkovú vodu, pričom percento sa zistí ako podiel nájomcom prenajatej plochy ku celkovej ploche budovy násobenej 100.

5.3. Dodávka elektrickej energie nájomcovi nie je meraná . Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ bude nájomcovi účtovať náklady na elektrickú energiu v závislosti od príkonu elektrospotrebičov, ktoré bude nájomca v prenajatých priestoroch používať. Výšku úhrady zmluvné strany dohodnú v dodatku k tejto zmluve.

5.4. Nájomca je povinný vlastniť alebo užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny odpad, zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu a zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v meste Sobrance. Je povinný dodržiavať ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Sobrance o nakladaní s komunálnymi odpadmi, drobnými stavebnými odpadmi a elektroodpadmi z domácností na území mesta Sobrance.

5.5. Prenajíateľ sa zaväzuje vyúčtovať prípadný nedoplatok na službách spojených s nájmom na základe riadne vystavenej faktúry, doručenej nájomcovi.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajíateľa vyúčtovaný nedoplatok za služby, poskytnuté v súvislosti s nájmom do 15 dní od obdržania faktúry, ktorej prílohou bude vyúčtovanie.

Prenajíateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového vyúčtovanie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

5.6. Za poskytnuté služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi štvrťročné zálohy do 15-teho dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške **242.-EUR** (slovom :dvestoštyridsaťdva EUR) v tomto členení:

- vykurovanie	200,- EUR
- vodné a stočné	12,- EUR
- elektr.energia	30,- EUR

V prípade zvýšenia cien služieb môže byť zálohová platba zvýšená o % zvýšenia cien, ak sa prenajíateľ a nájomca nedohodnú inak. Prenajíateľ je povinný preukázať % zvýšenia cien najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou najbližšej štvrťročnej zálohy, inak sa na zvýšenie cien neprihliadne.

Čl.6

Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu.

Čl.7

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Prenajíateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr v deň vzniku nájmu a nájomca nebytový priestor od prenajíateľa preberie v stave, v akom sa k tomuto dňu nebytový priestor nachádza.

7.2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.

7.3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu.

7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady (jedná sa o opravy uvedené v § 5 a v prílohe NV SR

č. 87/1995 Z.z.). Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca. Nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov.

7.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.

7.6. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.

7.7. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov.

7.8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné úlohy na zabránenie vzniku požiaru v prenajatých priestoroch slúžiacich výlučne nájomcovi a zabezpečiť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z., dodržiavať predpisy BOZP a predchádzať iným škodám na majetku prenajímateľa.

7.9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.

7.10. Za škodu spôsobenú na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia.

7.11. Poistenie prenajatých nebytových priestorov slúžiacich výlučne nájomcovi a vecí v nich umiestnených si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady poistiť nebytové priestory a stavbu, v ktorej sa tieto nachádzajú pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou alebo požiaromou udalosťou.

Čl. 8

Skončenie nájmu

8.1. Nájom končí dohodou zmluvných strán alebo písomným vypovedaním tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

8.2. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.

8.3. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskoršie v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v

určený deň neurobí, je prenajímateľ oprávnený dať na náklady a nebezpečie nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.

- 8.4. V prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom prenajímateľovi, a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

Čl. 9 Doručovanie

- 9.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**Písomnosť**“) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa článku 9.3., doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa článku 9.3., okrem prípadu uvedeného v článku 9.4.
- 9.2. Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá:
- a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania podľa článku 9.1.), alebo
 - b) ak je Písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý
 - ba) márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
 - bb) je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 9.3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie Písomností. V prípade akejkolvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním Písomnosti.
- 9.4. Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa článku 9.3., ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

Čl. 10 Osobitné dojednania

V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako však aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

Čl. 11 **Záverečné ustanovenie**

- 11.1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 11.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podlieha povinnému zverejneniu. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa na zverejnenie tejto zmluvy a svojím podpisom dáva súhlas na jej zverejnenie v plnom rozsahu.
- 11.3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
- 11.4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať výlučne formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 11.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že zmluvu sú oprávnené uzavrieť a to aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Soborciach dňa

V

dňa

Za prenajímateľa:

Ing. Štefan Staško
primátor mesta

Nájomca:

meno a podpis