

448 / 2015 / NZ / Ka 35

Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

prenajímateľom: **Kultúrne a spoločenské stredisko**
príspevková organizácia mesta
F. Madvu 11
971 01 Prievidza
Tel: 046/5412029
Štatutár: Riaditeľ Mgr. Dana Horná
IČO: 00516988
Bankové spojenie: VUB
č. ú. 4430382/0200

a

nájomcom: **Roman Jaško**
Sídlo: Richtárska 33/1, 971 01 Prievidza
Štatutárny orgán: Roman Jaško
IČO: 48 191 981
Bankové spojenie: Tatra banka
č. účtu: 2944006716/1100

ČI I.

Vymedzenie vlastníctva

Mesto Prievidza je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Prievidza, zapísaných na liste vlastníctva č. 1, a to objektu Kultúrneho a spoločenského strediska v Prievidzi - nebytové priestory spolu so zariadením v objekte Kultúrneho a spoločenského strediska na Ul. F. Madvu 11 v Prievidzi, č. súp. II. 325, na pozemku parcela registra C KN č. 9.

ČI II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je dočasne prebytočný majetok mesta v správe Kultúrneho a spoločenského strediska v Prievidzi - nebytové priestory spolu so zariadením v objekte Kultúrneho a spoločenského strediska na Ul. F. Madvu 11 v Prievidzi, č. súp. II. 325, za účelom prevádzkovania kaviarne s terasou a poskytovania služieb s tým spojených, o celkovej podlahovej ploche 125,75 m², z toho podlahová plocha prevádzkovej časti kaviarne je 63,15 m², prípravňa 15,20 m², terasa o výmere plochy 25 m² a ostatné priestory súvisiace s prevádzkou kaviarne 22,4 m², objekt nachádzajúci sa na pozemku, parcela registra C KN č. 9.

2. Nájom k nebytovým priestorom bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Prievidzi č. 252/15 zo dňa 26.05.2015 č. 252/15 a nájomca bol schválený na základe vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej mestom Prievidza v zmysle § 9a, ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov .

Čl. III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je prevádzkovanie kaviarne s terasou a služieb s tým spojených.
2. Realizácia projektu priestorov kaviarne na modernú a atraktívnu divadelnú nefajčiarsku kaviareň a zmodernizovanie terasy podľa prílohy č. 1 tejto Nájomnej zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť starostlivosť o priestor, v ktorom je umiestnená kaviareň – priestory na prízemí budovy DK so samostatným vchodom, a tiež s vchodom z budovy; priestory pozostávajú z prevádzkovej časti kaviarne, prípravne, terasy a sociálneho zázemia; priestory sú v súčasnosti vybavené zabudovanými zariadeniami, nábytkom

Čl. IV. Doba a skončenie nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, 6 rokov od 1.7.2015.
2. Táto zmluva môže byť zrušená :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná lehota podľa § 12 zákona č. 116/1990 Zb. je 3 mesiace, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
 - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu porušenia povinností zo strany nájomcu dňom doručenia písomného odstúpenia.

Čl. V. Cena nájmu za nehnuteľnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške **37,66 € / m² / rok bez energií**, ktoré je splatné do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca, ktoré nájomca uhradí na účet prenajímateľa vo VUB, č.ú. 4430382/0200 VS 48191981 Termín splatnosti je dodržaný, ak v hore uvedený deň pripíše príslušná banka platbu v prospech účtu prenajímateľa.
2. V prípade, ak nájomné nebude zaplatené riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platbou nájomného.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v súlade so všeobecne záväznými nariadeniami mesta Prievidza a v súlade s platnými internými predpismi mesta Prievidza, týkajúcimi sa spôsobu výpočtu nájomného. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť dodatok k nájomnej zmluve predložený prenajímateľom na zmenu výšky nájomného v lehote do 15 dní od doručenia návrhu dodatku.

Čl. VI.

Platby za energie a služby

1. Prenajíateľ stanovil predpokladané náklady na energie a služby z podkladov dodávateľských faktúr prenajíateľa.
2. Mesačné platby za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavujú rozpočítané náklady na vykurovanie, náklady na vodné a stočné studenej vody, náklady odkanalizovania zrážkovej vody a náklady spotreby elektrickej energie v skutočnej výške nákladov v zmysle faktúr od distribútorov energií a dodávateľov, ako aj vyúčtovanie energií po dodaní vyúčtovacích faktúr a to do 15. dňa v mesiaci po zúčtovacom období.
6. V prípade nezaplatenia faktúr za dodávku energií a služieb v dohodnutej výške a v dohodnutom termíne, je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania platby.
7. Termín splatnosti faktúry za dodávku energií a služieb je dodržaný, ak pripíše príslušná banka platbu v prospech účtu prenajíateľa.
8. Vyúčtovanie platieb za energie spracuje prenajíateľ podľa m² podlahovej plochy – vykurovanie, zrážková voda, podľa osobitne - vodné, stočné, elektrina (mimo chladenia a vykurovania), podľa inštalovaného príkonu - vykurovanie, chladenie do doby inštalácie podružných meradiel energií a vody. Po inštalácii podružných meradiel energií a vody bude vyúčtovanie spracované podľa nameraných údajov podružných meradiel. Podružné meradlá musia byť overené a zaplombované. Každé zistené porušenie plomby oprávňuje prenajíateľa účtovať nájomcovi pokutu vo výške 700,00 €. Pri vyúčtovaní nákladov na vykurovanie sa zohľadnia aj príspevky od stúpačiek vykurovania z domovej kotolne v zmysle vyhlášky č. 630/2005 Z. z.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Nájomca:

1. sa zaväzuje využívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. je povinný riadne a včas platiť nájomné a platby za energie a služby.
3. je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu.
4. je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady v dobrom technickom stave a čistote.
5. zaväzuje sa zabezpečovať bežnú prevádzkovú údržbu prenajatého nebytového priestoru na vlastné náklady.
6. je povinný uhradiť náklady za údržbu verejnej zelene za prenajatý pozemok alebo prebrať zaň starostlivosť.
7. nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
8. sa s prenajíateľom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona a zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov, zákona č. 534/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených

povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

9. sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. preberá na seba povinnosti za škodu na majetku prenajímateľa, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré budú užívať prenajaté priestory spolu s ním alebo s jeho vedomím, pokiaľ nepreukáže, že škodu sám alebo tieto osoby nezavinili, alebo že vznik škody nebolo možné predvídať. Škodu je povinný nájomca uhradiť alebo iným spôsobom odstrániť najneskôr do 14 dní odo dňa jej vzniku.
11. nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady okrem prípadov uvedených v nasledujúcom bode 12.
12. hradí a vykonáva alebo zabezpečuje v prípade potreby pre svoju činnosť v prenajatých nebytových priestoroch vykonanie prác ako napr. vymaľovanie, nátery, zasklenie okien, dezinfekciu, deratizáciu, drobné opravy zariadení ako zámky, vypínače, zásuvky, žiarovky, vodovodné batérie, WC a pod.
13. je povinný po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe a technicko-stavebnom stave objektu.
14. je povinný v prípade naliehavej potreby sprístupniť prenajímateľovi prenajatú nehnuteľnosť.
15. je povinný počas plynutia výpovednej lehoty umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytových priestorov v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
16. môže umiestniť označenie prevádzky len so súhlasom prenajímateľa, na umiestnenie reklamných zariadení sa vyžaduje postup podľa zákona č. 50/1976 Zb.
17. dáva prenajímateľovi súhlas, aby vystaňoval veci nájomcu z prenajatých priestorov v prípade, ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, čo sa týka nájmu a služieb s ním spojených. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote 10 dní od upozornenia prenajímateľa nesplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
18. sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi vykonať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu.
19. nemôže zriadiť záložné právo na predmet nájmu a ani ho žiadnym iným spôsobom zaťažiť.
20. je povinný zachovávať verejný poriadok, t.j. najmä dodržiavať nočný pokoj.

B. Prenajímateľ:

1. je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. má právo vykonávať kontrolu spôsobu užívania predmetu nájmu.
3. sa zaväzuje počas doby trvania nájomného vzťahu zabezpečiť prístup oprávnených osôb do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.
4. nepreberá zodpovednosť za škodu spôsobenú odcudzením osobných vecí a cenností, škodu na zdraví a živote nájomcu alebo osôb, ktoré budú užívať predmet nájmu spolu s ním alebo s jeho vedomím.
5. je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. Ak si prenajímateľ neplní povinnosti vyplývajúce zo zmluvy alebo ustanovené zákonom č. 116/1990 Zb., pre ktoré nájomca môže užívať nebytové priestory obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.

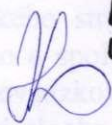
Nájomná zmluva
uzavretá podľa § 603 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov a ostatných predpisov

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

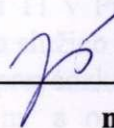
1. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
3. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou formou doporučenej zásielky, ak v tejto zmluve nie je určené inak, na adresu zmluvnej strany uvedenú v úvode tejto zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane.
4. Ak dôjde k zmene tejto adresy, je povinná zmluvná strana, u ktorej k zmene došlo, písomne oznámiť zmenu adresy druhej zmluvnej strane do 30 dní od vtedy ako k nej došlo, pričom na oznámení zmeny adresy musí byť podpis úradne osvedčený, inak platí, že zmena nenastala. Výpoveď doručujú strany formou doporučenej zásielky.
5. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
6. V prípade doručovania písomnosti elektronicky alebo faxom, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázanou formou (faxom, elektronicky).
7. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V takom prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
8. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté iné, riadia sa právne pomery z nej vyplývajúce ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti možno doručovať osobne proti podpisu, alebo prostredníctvom podateľne Mestského úradu Prievidza, alebo poštou doporučene na doručenkú. Fikcia doručenia písomnosti sa bude spravovať ustanoveniami občianskeho súdneho poriadku § 46 a § 48.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
11. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý ma povahu originálu. Zmluvné strany dostanú po dvoch rovnopisoch.
12. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Prievidza.

Prievidza..... 30.6.2015

Prievidza..... 18.6.2015


Kultúrne a spoločenské stredisko
Ul. F. Madvu 11, 971 01 PRIEVIDZA
IČO: 516 988, DIČ: 2021160317
IČ DPH: SK2021160317

prenájomateľ



nájomca