

Z m l u v a
o nájme nebytových priestorov
č.2017/07824

(uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov)

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Lipany

Sídlo: Mestský úrad, Krivianska 557/1, 082 71 Lipany

Konajúci: PhDr. Viera Urdová, zástupkyňa primátora mesta

IČO: 00327379

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

BIC: KOMASK2X

IBAN: SK525600000003411494002

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

BIC: SUBASKBX

IBAN: SK800200000000002728572

(ďalej uvádzaný ako prenájomca)

a

Nájomca:

Názov: Združenie obcí hornej Torusy

Sídlo: Krivianska 1, 082 71 Lipany

Konajúci: Ing. Vladimír Jánošík, predseda

IČO: 37938231

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

BIC: SUBASKBX

IBAN: SK9102000000001792285351

**(ďalej uvádzaný ako nájomca; prenájomca a nájomca ďalej spolu aj zmluvné strany,
jednotlivo aj ako zmluvná strana)**

II.
Predmet a účel zmluvy

1. Touto zmluvou prenájomca prenecháva nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nebytové priestory s výmerou 6,36 m² a podiel na ostatných spoločných priestoroch (WC, chodba schodisko) s výmerou 1,81 m² na I. poschodí v budove, ktorá sa nachádza v meste Lipany, na Krivianskej, je označená súpisným číslom 557, orientačným číslom 1 a podľa LV č. 1375 jej vlastníkom je mesto Lipany (takto špecifikované prenajaté nebytové priestory ďalej v zmluve aj len nebytový priestor, prenájom nebytového priestoru ako predmet zmluvy).
2. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využívať nebytový priestor nájomcom ako kanceláriu.

III.
Doba trvania

Táto zmluva sa uzatvára od **1.8.2017** na dobu neurčitú.

IV.

Dohoda o výške, splatnosti a spôsobe platenia nájmu

1. Zmluvné strany si výšku úhrady za užívanie nebytových priestorov (výšku nájmu) po vzájomnej dohode stanovili podľa čl. 2, bodu 5, písm. b) a f) pre lokalitu II., Zásad mesta Lipany o určení podmienok nájmu nebytových priestorov v znení účinnom od 1.1.2006. S ohľadom na vyššie uvedené je špecifikácia pevnej časti nájmu nasledovná:

A) Výška pevnej časti nájmu určená sadzbami za 1m²:

Špecifikácia priestoru:	Výmera NP v m ² :	Pevná sadzba nájmu za 1m ² NP v €	Pevná sadzba nájmu za NP v m ² v €
kancelária	6,36 m ²	23,24 €	147,81 €
ostatné spoločné priestory (<u>vc. chodba, schodisko</u>)	1,81 m ²	9,63 €	17,43 €
Ročný nájom pevnej časti spolu: 8,17 m ²			165,24 €

Mesačná splátka pevnej časti nájmu je 13,77 €.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo vyúčtovať úrok z omeškania za oneskorenú úhradu nájomného v súlade s ustanovením § 369 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s úhradou nájmu až do zaplatenia dlžnej sumy pevnej časti nájmu.

B) Pohyblivá časť nájmu: je určená cenou energií a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru.

Nájomca platí mesačné preddavky za dodávku plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, zrážkovú vodu, upratovanie a iné služby spojené s prenajatím nebytového priestoru nájmu. Preddavky sú po ukončení kalendárneho roka vyúčtované prenajímateľom.

Spôsob prepočtu vyúčtovania je nasledovný:

Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu vo vlastnej prevádzke nájomca platí podľa stavov na podružnom elektromere s prípadným rozpočítaním strát medzi hlavným meračom a súčtom podružných meračov v budove. Na meranie spotreby energie v spoločných priestoroch prispieva nájomca alikvótnym podielom.

Úhradu za spotrebu vody nájomca platí podľa počtu stálych osôb v prevádzke. Pokiaľ si nájomca namontuje podružné merače na odber vody pristúpi prenajímateľ k vyúčtovaniu na základe stavov na podružnom vodomere s rozpočítaním strát medzi hlavným a súčtom podružných meračov v budove.

Úhradu za dodaný plyn a služby spojené s prevádzkou kotolne v budove nájomca platí na základe pomerových meračov umiestnených na radiátoroch v priestoroch užívaných nájomcom a alikvótnym podielom na spoločných priestoroch.

Vyúčtovanie pohyblivej časti nájmu je uskutočnené podľa článku 3. Zásad o určení podmienok nájmu nebytových priestorov.

V prípade omeškania nájomcu s úhradou vyúčtovacej faktúry bude prenajímateľ nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.

Upratovanie spoločných priestorov v budove po dohode zmluvných strán vykonáva prenajímateľ.

Úhrada za upratovanie je súčasťou pohyblivého nájmu.

V.

Zmluvné podmienky

1. Prenajímateľ dňom 01.08.2017 prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor o ploche 6,36 m² a ostatné spoločné s výmerou 1,81 m² priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

2. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ustanovením § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred

požiarmi v prenajatom nebytovom priestore. Úlohy ochrany pred požiarmi v spoločných priestoroch zabezpečí prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje podľa platnej legislatívy upravujúcej ochranu pred požiarmi vybaviť nebytový priestor hasiacimi prístrojmi a zodpovedá za dodržiavanie ustanovení zákona o ochrane pred požiarmi a ďalšej platnej legislatívy v tejto oblasti.

3. Výška pevnej časti nájmu môže byť prenajímateľom upravená pri zmene Zásad o určení podmienok nájmu nebytových priestorov, o čom sa prenajímateľ zaväzuje informovať nájomcu najmenej mesiac vopred.

4. Závažným porušením nájomnej zmluvy je nezaplatenie splatného nájomného v plnej výške a včas, užívanie nebytového priestoru na iný účel, ako bol prenajatý, prenechanie nebytového priestoru inému do nájmu alebo využívanie nebytového priestoru v rozpore s účelom nájmu stanoveným touto zmlouvou.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:

a) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr ku 1.8.2017. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom a stav energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho nepretržitý prístup.

b) Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30 €), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.

c) Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Hnutelné veci v predmete zmluvy si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnutelných veciach nájomcu.

d) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.

e) Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných, resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie nebytového priestoru a to aspoň mesiac pred ich plánovaným začatím.

f) Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie nebytového priestoru nájomcom.

g) Prenajímateľ je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie nebytového priestoru hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie smerov úniku v predmete zmluvy a vypracovanie požiarneho poplachového smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarne kniha). Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiarne hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

a) Nájomca je povinný užívať nebytový priestor v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu alebo neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na nebytovom priestore, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo

zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v nebytovom priestore.

b) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.

c) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania inej osobe.

d) Nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy – konkrétne na budove, v ktorom má prenajatý nebytový priestor a pri vstupe do prenajatého nebytového priestoru – kancelárie označenie kancelárie nájomcu. Rozmer a vzhľad tabuľky s označením nájomcu ako aj mechanizmus pripevnenia uvedenej tabuľky na obvodový múr budovy a stenu v budove sa nájomca zaväzuje vopred konzultovať s prenajímateľom.

e) Nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi.

f) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre nebytový priestor dostatočný počet odpadových nádob.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa informovať o zmene údajov o zmluvných stranách, ktoré sú uvedené v ustanovení čl. I tejto zmluvy a o zmene iných údajov, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú oznamovať si skutočnosti súvisiace s plnením ustanovení tejto zmluvy písomne – doručením písomných oznámení na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v článku I. tejto zmluvy. Zmena údajov zmluvnej strany sa považuje za oznámenú druhej zmluvnej strane, len čo jej bola preukázateľne doručená.

VII.

Ukončenie nájmu

1. Po vzájomnej dohode zmluvných strán ku ktorémukoľvek dátumu.

2. Odstúpením od zmluvy prenajímateľom v prípadoch, ak nájomca neuhradí splatné nájomné včas alebo v plnej výške.

3. Výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, v trojmesačnej výpovednej dobe, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca po doručení výpovede.

V prípade ak nájomca neuhradí dlžné nájomné ani v dodatočnej lehote, ktorú mu prenajímateľ na úhradu môže poskytnúť, ak nájomca umožní užívanie nebytového priestoru iným osobám, má prenajímateľ právo ukončiť nájom tak, že doručí nájomcovi písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy a ukončení nájmu a v lehote 10 dní od doručenia tohto oznámenia nájomca odovzdá nebytové priestory prenajímateľovi.

Teda účinky odstúpenia od zmluvy nastanú 10. deň po doručení písomného odstúpenia od zmluvy. Najneskôr v tento deň je nájomca povinný odovzdať vypratané nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal do nájmu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

V prípade, že prenajímateľ zistí poškodenie prenajatých priestorov, nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady alebo uhradiť sumu vzniknutej škody vyčíslenú prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť informácie, prípadne umožniť nahliadnuť nájomcovi do faktúr, objednávok prác, tovaru, služieb, aby si nájomca vedel preveriť oprávnenosť nákladov na náhradu škody.

VIII.

Účinnosť zmluvy a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť 1.8.2017 v súlade s ustanovením §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovením §5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe

k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov po jej zverejnení na webovom sídle mesta Lipany.

2. V prípade, že nájomca vykoná aj so súhlasom prenajímateľa v prenajatých priestoroch úpravy, pri ukončení nájmu ktorýmkoľvek spôsobom prenajímateľ neposkytne nájomcovi žiadnu náhradu, pretože tieto úpravy vykonal nájomca na svoje náklady, ak sa pred schválením úprav nedohodnú inak. V prípadoch, ktoré táto zmluva nerieši, zmluvné strany budú vec riešiť podľa ustanovení platných právnych noriem, ktoré sú im obsahom alebo účelom najbližšie.

3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je odovzdávací a preberací protokol, v ktorom je bližšie špecifikované zariadenie prenajatého nebytového priestoru.

4. Každá zmena tejto zmluvy bude po dohode prenajímateľa a nájomcu neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy v podobe písomných dodatkov.

5. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.


6. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach. Každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie zmluvy.

V Lipanoch dňa 31.07.2017

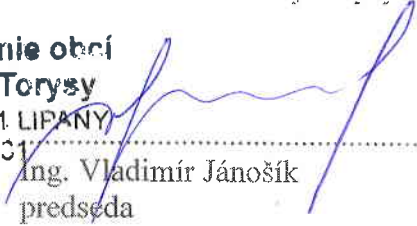
V Lipanoch dňa 31.07.2017

Prenajímateľ:
Mesto Lipany

Nájomca:
Združenie obcí hornej Torusy


PhDr. Viera Urdová
zástupkyňa primátora mesta




Združenie obcí
hornej Torusy
Krivánska 1 082 71 LIPANY
IČO 3790201

Ing. Vladimír Jánošík
predseda