

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok 1

ZMLUVNÉ STRANY

- 1) Prenajímateľ: **Mestské kultúrne stredisko v Sabinove**
Sídlo: 083 01 Sabinov, Janka Borodáča 18
IČO: 00149683
DIČ: 2020711308
Konajúce: Mgr. Luciou Mihokovou, riaditeľka strediska
Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Sabinov
IBAN: SK 81 0200 0000 0000 1163 2572

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- 2) Nájomca: **Centrum manažmentu regionálneho rozvoja okresu Sabinov n. o.**
Sídlo: 083 01 Sabinov, 17. novembra 5/A
IČO: 50574531
Konajúce: Ing. Ladislavom Hozom, riaditeľom centra
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK39 09000 0000 0051 3184 5508

(ďalej len „nájomca“)

Článok 2

PREDMET NÁJMU

- 1) Mesto Sabinov je výlučným vlastníkom stavby, budovy so súpisným číslom 62, druh stavby 10 - prevádzkový rodinný dom postavený na pozemku CKN parcelné č. 1005 o výmere 285 m². Uvedené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Sabinove na Námestí slobody 62 a sú zapísané na liste vlastníctva č. 2214, k. ú. Sabinov, okres Sabinov, obec Sabinov, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Sabinove.
- 2) Prenajímateľ je na základe „Dodatku č. 17 k mandátnej zmluve zo dňa 2.1.2005“, uzatvoreného 30.11.2016 s mestom Sabinov, opravený v mene mesta Sabinov uzatvoriť platný nájomný vzťah.
- 3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania a za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve a v príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch ¹⁾ časť nebytových priestorov (ďalej aj ako „predmet nájmu“) v budove uvedenej v ods. 1 takto:
- priestory prednej časti II. nadzemného podlažia pozostávajúcich so vstupnej chodby, skladu, sociálnych zariadení a dvoch miestností o celkovej výmere 92 m²,
- 4) Nájomca je oprávnený užívať vstup cez vstupnú bránu z Ulice Námestie slobody, spoločné priestory pozostávajúce zo vstupnej chodby na I. nadzemnom podlaží a schodišťa slúžiaceho na prístup k predmetu nájmu. V prípade potreby je nájomca povinný tieto spoločné priestory sprístupniť ďalším možným nájomcov alebo užívateľom zvyšnej časti II. nadzemného podlažia, ktoré nie sú predmetom nájmu a nachádzajú sa v zadnej časti II. nadzemného podlažia.

Článok 3

¹⁾ § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok 3
ÚČEL NÁJMU

- 1) Nebytové priestory uvedené v článku 2 ods. 3 tejto zmluvy sa prenajímajú na činnosť nájomcu súvisiacu s poskytovaním všeobecne prospešných služieb a služieb zameraných na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti, teda na plnenie úloh nájomcu v rámci predmetu jeho činnosti zapísaného v registri neziskových organizácií ku dňu vzniku nájmu.

Článok 4
DOBA NÁJMU

- 1) Nájom nebytových priestorov sa dojednáva **na určitú od 1.7.2017 do 30.6.2022.**
- 2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov na dobu určitú a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci, za súčasného splnenia podmienok určených v zákone č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien, za podmienok stanovených v tejto zmluve a za predpokladu, že nájomca počas trvania nájomného pomeru bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 3) Nájomca môže požiadať prenajímateľa písomne o predĺženie doby nájmu najneskôr v lehote 3 mesiacov pred skončením doby nájmu, inak jeho nárok na predĺženie zaniká.

Článok 5
VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

- 1) Nájomca zaplatí za nájom nebytových priestorov podľa článku 2 ods. 3 tejto zmluvy nájomné vo výške **1,- €**, (slovom jedno euro) **ročne**. Nájomca je povinný platiť nájomné odo dňa začatia nájmu. Výška nájmu je stanovená aj s prihliadnutím na povinnosti nájomcu vyplývajúce z článku 8 tejto nájomnej zmluvy.
- 2) Nájomca bude platiť za predmet nájmu nájomné ročne v sume **1,- €** na účet prenajímateľa uvedeného v článku 1 tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom tak, aby splatnosť ročného nájomného bola najneskôr do 31. júna príslušného roka. Splatnosť nájomného za rok 2017 je dohodou zmluvných strán stanovená na 1.8.2017.
- 3) Ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného, zaplatí úrok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Článok 6
ÚHRADA NÁKLADOV SPOJENÝCH S NÁJOMOM

- 1) Popri nájomnom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov:
 - a) vodné, stočné, a to mesačne podľa skutočného odberu meraného podružným vodomermom (refakturácia),
 - b) náklady na spotrebu plynu, mesačne podľa faktúry od dodávateľa plynu, a to mesačne podľa skutočného odberu meraného podružným plynomerom (refakturácia),
 - c) elektrickú energiu, mesačne podľa skutočného odberu meraného podružným elektromerom (refakturácia).

- 2) Náklady uvedené v bode 1 tohto článku zmluvy uhradí nájomca prenajímateľovi do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry, ktorú vyhotoví prenajímateľ, a to na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy.
- 3) Služby spojené s bežnou údržbou, upratovacie služby, telefón, internet a pod. zabezpečuje na svoje vlastné náklady nájomca.
- 4) Náklady na zber a prepravu odpadu znáša nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení mesta o zbere, preprave a zneškodňovaní komunálnych odpadov a o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
- 5) V prípade omeškania s platením týchto nákladov má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady.

Článok 7

TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 1) Nájomca prehlasuje, že so stavom predmetu nájmu sa riadne oboznámil prehliadkou na mieste samom. Predmet nájmu - nebytové priestory na II. nadzemnom podlaží je v čase podpisu tejto zmluvy v základnom stavebnotechnickom prevedení s potrebou nevyhnutných stavebných úprav spočívajúcich okrem iných aj v kompletnej výmene elektroinštalácie, vodoinštalácie, plynoinštalácie, zabezpečenia ústredného kúrenia s potrebou nového plynového kotla. Nájomca vyhlasuje, že technický stav predmetu nájmu pozná. Nájomca sa z dôvodu vyššie uvádzaného stavu predmetu nájmu zaväzuje k jeho kompletnej rekonštrukcii, bližšie popísanej v článku 8 tejto zmluvy.
- 2) Neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy je osobitný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s detailným opisom stavebnotechnického prevedenia.

Článok 8

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 1) Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý.
- 2) Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu stavebnotechnicky upraviť tak, aby bolo možné po vykonaných zmenách predmet nájmu užívať ako kancelárske priestory. Nájomca sa zaväzuje k úprave vstupnej chodby na I. nadzemnom podlaží a schodišťa slúžiaceho na prístup k predmetu nájmu v rozsahu opravy poškodených častí stien a jej následnej maľby. Na samotnom predmete nájmu sa nájomca zaväzuje vykonať jej kompletnú rekonštrukciu, rekonštrukciu sociálnych zariadení, komplexnej výmeny rozvodov elektroinštalácie, vodoinštalácie, plynoinštalácie teplovodných rozvody vrátane radiátorov vrátane finálnej úpravy stien a podlahy, a to v presne stanovenom rozsahu prác a použitých materiálov predpokladaných výkazom – výmerom HSV a PSV prác, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 2 a výkazom – výmerom elektroinštalčných prác, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 3. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí celý proces montáže všetkých meračov energií vrátane ich uvedenia do prevádzky (voda, plyn, elektrina a pod.) s jednotlivými dodávateľmi, a to tak, že odberateľským subjektom bude prenajímateľ, k čomu mu podpisom tejto zmluvy prenajímateľ dáva súhlas.
- 4) Nájomca sa zaväzuje za účelom splnenia si svojho záväzku vyplývajúceho z predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy investovať do predmetu nájmu sumu v odhadovanej sume 24 000,- € (dvadsaťštyritisíc eur).

- 5) Prenajímateľ so stavebnotechnickými úpravami uvedenými v bode 3 tohto článku zmluvy súhlasí. Písomný súhlas vlastníka predmetu nájmu mesta Sabinov tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 4 tejto zmluvy.
- 6) Prenajímateľ sa v zmysle ustanovenia § 667 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nezaväzuje k úhrade nákladov nájomcu spojených s úpravou predmetu nájmu a nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že preinvestované finančné prostriedky na stavebnotechnické úpravy predmetu nájmu nebude v budúcnosti od prenajímateľa a ani vlastníka požadovať, a to ani v prípade skoršieho ukončenia nájmu ako ho predpokladá článok 4 tejto zmluvy. S prihliadnutím na túto skutočnosť bola dohodou zmluvných strán stanovená aj výška nájomného upravená článkom 5 tejto nájomnej zmluvy.
- 7) Preinvestovaný majetok vnesený do predmetu nájmu v súlade s bodom 3 tohto článku zmluvy sa stáva vlastníctvom mesta Sabinov bez akejkoľvek možnosti jeho náhrady, resp. refundácie.
- 8) Nájomca je povinný počas celej doby nájmu užívať prenajaté priestory riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením, dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
- 9) Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu, drobné opravy a ostatné práce v predmete nájmu spojené s obvyklým udržiavaním za predpokladu, že náklady na jednotlivú opravu alebo údržbu nepresiahnu čiastku 150 € vrátane DPH.
- 10) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má na predmete nájmu zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla na majetku prenajímateľa.
- 11) Nájomca môže vykonávať ďalšie stavebné úpravy prenajatých priestorov len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok dohodnutých na tento účel.
- 12) Nájomca zodpovedá za škodu na predmete nájmu spôsobenú jeho nesprávnym užívaním vrátane škody spôsobenej tretími osobami, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržiavajú v prenajatých priestoroch. Ochranu predmetu nájmu zabezpečí na svoje náklady nájomca.
- 13) Povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov o požiarnej ochrane zabezpečí v prenajatých priestoroch na svoje náklady nájomca, ktorý zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov.
- 14) Nájomca je povinný plniť povinnosti vyplývajúce z platného všeobecne záväzného nariadenia mesta o udržiavaní čistoty a poriadku v meste a to najmä vykonávať zimnú údržbu chodníka pred prevádzkou.
- 15) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo ich časť do užívania inej osobe.
- 16) Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajatý majetok v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonanie stavebnotechnických úprav uvedených v bode 3 tohto článku zmluvy. Ak nájomca vykonal na predmete nájmu zmeny v rozpore s bodom 11 tohto článku zmluvy, vráti predmet nájmu v stave po vykonaných zmenách bez nároku na úhradu nákladov na vykonané úpravy zo strany prenajímateľa.
- 17) Prenajímateľ je oprávnený požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu objektov a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve²⁾. Nájomca je povinný prístup prenajímateľa a vykonanie kontroly umožniť.
- 18) Nájomca je povinný po ukončení nájmu vykonať základnú hygienickú malbu v nebytových priestoroch, ktoré užíval. Taktiež je povinný odstrániť akúkoľvek reklamu, prípadne nálepky z okien a pod..

²⁾ § 665 Občianskeho zákonníka

- 19) Nájomca je povinný vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu a zahájiť prevádzku, resp. začať vykonávať činnosť v zmysle článku 3 tejto zmluvy v prenajatých nebytových priestoroch najneskôr do šiestich mesiacov od začiatku doby nájmu.
- 20) Nájomca nemá právo odpisu prenajatého nehnuteľného majetku.

Článok 9

ĎALŠIE DOHODNUTÉ PODMIENKY NÁJMU

- 1) Poistenie prenajatého nehnuteľného majetku zabezpečuje na svoje náklady prenajímateľ.
- 2) Poistenie vneseného majetku nájomcu a zodpovednosti za škodu spôsobenú činnosťou nájomcu zabezpečuje na svoje náklady nájomca.

Článok 10

ZÁNİK NÁJMU

- 1) Nájom dohodnutý na určitý čas zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
- 2) Nájom môže zaniknúť pred uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
- 3) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v osobitnom právnom predpise ³⁾, a to najmä ak nájomca
 - a) užíva nebytové priestory v rozpore s touto nájomnou zmluvou,
 - b) viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného podľa článku 5,
 - c) prenecháva nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu.
- 4) Nájomca môže vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v osobitnom právnom predpise ⁴⁾.
- 5) Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
- 6) Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7) Pred skončením nájmu je nájomca povinný usporiadať všetky finančné záväzky a iné povinnosti súvisiace s predmetom nájmu voči tretím osobám.

Článok 11

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľom.
- 2) Zmluvu možno meniť iba formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
- 3) Vo veciach, ktoré táto zmluva neupravuje, platia ustanovenia príslušných právnych predpisov.

³⁾ § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

⁴⁾ § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpísali.
- 5) Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnocenných výtlačkoch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a dva nájomca.

Sabinov, 10.07.2017

Za prenajímateľa: _____

Za nájomcu: _____

Mgr. Lucia Mihoková
riaditeľka MsKS

.....
Ing. Ladislav Hoz
riaditeľ centra

Prílohy

1. Osobitný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s detailným opisom stavebnotechnického prevedenia,
2. Výkaz – výmer HSV a PSV prác,
3. Výkaz – výmer elektroinštalačných prác,
4. Písomný súhlas vlastníka predmetu nájmu, mesta Sabinov so stavebnotechnickými úpravami.