

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi

Prenajimatel': Mestské kultúrne stredisko Topolčany
správca majetku mesta Topolčany
v zastúpení: PhDr. Katarína Baculáková, riaditeľka
Sídlo: Nám.L. Štúra č. 2357, 955 01 Topolčany
Bankové spojenie : VÚB, a.s. Topolčany
IBAN: SK360200000000001131192 BIC: SUBASKBX
IČO : 00 500 879
DIČ : 2021248834
/ďalej len prenajimatel'/

Nájomca : Slovenská sporiteľňa, a.s.
v zastúpení:
Ing arch Ingeborg Vodrážková, riaditeľka odboru facility, životné prostredie a výstavba
Ing. Štefan Michálek, vedúci oddelenia property
so sídlom Tomášikova 48
832 37 Bratislava
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN: SK25 0900 1010 0413 5022 0091
IČO: 00 151 653
IČ DPH: SK 7020000262
reg.:Obch.register Okresného súdu Bratislava 1, odd.: Sa, vl.č.601/B
/ďalej len nájomca/

I.

Predmet a účel zmluvy

Prenajimatel' je správcom nehnuteľnosti- nebytových priestorov nachádzajúcich sa na ul. Štúrova v Topolčanoch, zapísaných na LV 2354 ako stavba Dom kultúry, súp.č.4914, orientačné č. 14 na pozemku par.č.304/26, v k.ú. Topolčany (ďalej len „nehnuteľnosť“).

Prenajimatel' prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti o celkovej výmere 174,00 m² /ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“/. Technický stav nebytového priestoru zodpovedá prílohe č. 1, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť zmluvy.

Nebytový priestor sa nachádza na prizemí Domu kultúry. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na poskytovanie bankových služieb.

Prenajimatel' prehlasuje, že je oprávnený v mene vlastníka resp. ako správca majetku vlastníka nehnuteľnosti túto zmluvu s nájomcom uzatvoriť a zodpovedá nájomcovi za ujmu, ak sa ukáže toto prehlásenie ako nepravdivé.

II.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.6.2017 do 15. 9 2017** pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok

III.

Výška a splatnosť nájomného

Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s platnými Zásadami o hospodárení s majetkom mesta Topolčany a v súlade s uznesením MsZ v Topolčanoch č. 438/17/2017 zo dňa 26.4.2017 na sumu **7 600,00 € za celú dobu nájmu**. K uvedenej platbe Prenajimatel' nebude účtovať DPH pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.

IV.

Úhrada za služby spojené s nájmom

Dodávky tepla, vody, vodné ,stočné a dažďovej vody nie sú zahrnuté v nájmomnom, uhrádzajú sa mesačne preddavkovo na základe vystavenej faktúry spolu s nájmomným.

Prevádzkové náklady /preddavok/:

- el. energia	24,00 €
- voda/vodné, stočné, dažďová voda/	12,00 €
- tepelná energia	240,00 €
Spolu:	276,00 € za celú dobu nájmu

K uvedenej platbe Prenajímateľ nebude účtovať DPH pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov.

Prenajímateľ vykoná ročné zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby podľa pomeru užívanej plochy k celkovej ploche budovy a primeranej spotreby. Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za odvoz komunálneho odpadu Mestu Topoľčany.

V.

Splatnosť nájmomného a úhrad za služby spojené s nájmom

Úhrada nájmomného a prevádzkových nákladov bude Nájomcom zrealizovaná jednorázovo v celkovej výške 7 876 Eur do 20 dni od účinnosti Zmluvy na účet prenajímateľa IBAN: SK360200000000001131192 BIC SUBASKBX. Úhradu zrealizuje Nájomca na základe Zmluvy bez potreby vystavenia faktúry zo strany prenajímateľa.

Zúčtovanie zálohových platieb prenajímateľ bude fakturovať. Nájomca je povinný vyúčtovaciu faktúru uhradiť prenajímateľovi v lehote jej splatnosti.

VI.

Sankcie

1. Za nájmomné a platby za služby spojené s nájmom neuhradené v termíne splatnosti a v správnej výške podľa nájmomnej zmluvy bude prenajímateľ uplatňovať voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa §3 nar. vl. č. 87/1995 Z. z

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

/A/ Nájomca je povinný:

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájmomné spolu so službami spojenými s nájmom riadne a včas.
3. Udržovať nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a zabezpečiť jeho bežnú údržbu a čistotu aj v jeho okolí. V prípade zanedbania povinnosti a zavinenia škody aj z nedbanlivosti uhradí výšku vzniknutej škody ihneď po jej vyčíslení.
4. Hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
5. Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Tiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, závadu, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch a v prípade hrozby škody tejto zabrániť.
6. Stavebné úpravy, zmeny priestorov môže nájomca vykonávať iba po predchádzajúcom oboznámení a písomnom odsúhlasení prenajímateľom a na základe platného stavebného povolenia alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie /zákon č. 50/1976 Zb./, pričom uvedené povolenia je povinný zabezpečiť nájomca
7. Je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s činnosťou prenajímateľa /kultúrno-spoločenská činnosť/ a s realizáciou opráv a prác. Tieto obmedzenia však Nájomcovi nemôžu nijakým spôsobom znemožniť vykonávanie účelu (poskytovanie bankových služieb v obchodnom mieste nájomcu), na ktorý sú nebytové priestory prenajaté.

8. Udržiavať prenajatý nebytový priestor po celú dobu nájmu v stave zodpovedajúcom bezpečnostným a hygienickým predpisom.
9. Umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom ich kontroly zariadení vrátane inventarizácie.
10. Zodpovedá za obsluhu technologického zariadenia osobami s predpísanou kvalifikáciou. Technologické zariadenia namontované v prenajímaných objektoch používať v súlade s ich určením a tým zabrániť poškodzovaniu majetku mesta a zabezpečiť bezpečnosť ich prevádzkovania. V prípade vzniku škody na majetku prenajímateľa, ktorá bola spôsobená ich nesprávnym, neodborným používaním alebo naopak ich nepoužívaním, nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu v celom rozsahu ako aj za ostané finančné postihy vzťahujúce sa k zanedbaniu povinnosti podľa tohto bodu.
11. Je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na nehnuteľnosti v mieste na to určenom a schválenom prenajímateľom.
12. Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu/prostriedky elektronickej ochrany a pod./.
13. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a iné.
14. Nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnostné opatrenia na svojom pracovisku a v priestoroch prenajímateľa a súčasne sa zaväzuje pri užívaní priestorov objektu spojených s výkonom užívacieho práva podľa uzatvorenej zmluvy o prenájme a vykonávaní prác na svoje náklady zabezpečiť plnenie a dodržiavanie jednotlivých ustanovení § 6 až 9 a §18 zákona NR SR č.124/2006 Z.z., v platnom znení, ďalej ostatné všeobecné záväzné právne predpisy a technické normy na úseku BOZPO, ktorých sa jeho činnosť dotýka. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať pokyny prenajímateľa na úseku ochrany pred požiarom pre prenajaté priestory a urobiť také opatrenia, ktoré zabránia vzniku požiaru, alebo požiarne nebezpečnej situácii a zabezpečiť na svoje náklady plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení §4 až 9 Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení.
15. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy v prípade skončenia nájomného vzťahu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

/B/ Prenajímateľ je povinný:

1. Odovzdať nájomcovi predmet nájmu a kľúče od predmetu nájmu najneskôr pri podpise tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru
3. Zabezpečiť na svoje náklady vykonávanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení, odstránenie vzniknutých závad a vykonávanie vopred ohlásených generálnych opráv po schválení MsZ v súlade s rozpočtom mesta pre príslušný kalendárny rok.
4. Je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu.

VIII. Osobitné dojednania

1. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti budú doručované na adresu prenajímateľa a nájomcu uvedené v tejto zmluve.
2. Majetkové vysporiadanie medzi zmluvnými stranami sa uskutoční do 1 mesiaca po ukončení nájomného vzťahu.

IX. Skončenie nájmu

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Výpoveďou zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. v znení nesk. predpisov s dohodnutou výpoveďnou lehotou 1 mesiac.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie jej prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát neprevezme zásielku uloženú na pošte, aj keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Účinky doručenia výpovede nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi.

X. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov pri zmene tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných predpisov zosúladiť obsah zmluvy v lehote 30 dní od ich účinnosti.
3. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je v čase podpísania zmluvy poistený.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strane berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná v zmysle ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z.z.
6. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo zmluvných strán a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa. Prenajímateľ oznámi zverejnenie tejto zmluvy nájomcovi vhodným spôsobom (napr. e-mailovou komunikáciou) bezprostredne po zverejnení tejto zmluvy.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 exemplároch, 2 x pre nájomcu a 3 x pre prenajímateľa
8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, váženej a ničím neobmedzenej vôle na znak čoho ju podpisujú.

Prilohy: 1. Popis technického stavu nebytového priestoru
2. Pôdorys nebytového priestoru

V Topoľčanoch dňa 22.5.2017

V Bratislave dňa

Mestské kultúrne stredisko Topoľčany
správca majetku mesta Topoľčany

Slovenská sporiteľňa, a.s.

.....
PhDr. Katarína Baculáková
riaditeľka

.....
Ing. arch. Ingeborg Vodrážková
riaditeľka odboru facility životné
prostredie a výstavba

.....
Ing. Štefan Michálek
vedúci oddelenia property