

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Prenajímateľ: **Mestské kultúrne stredisko Topol'čany**
správca majetku mesta Topol'čany
v zastúpení PhDr. Katarínou Baculákovou, riaditeľkou
Sídlo: Nám.L. Štúra č. 2357, 955 01 Topol'čany
Bankové spojenie : VÚB, a.s. Topol'čany
IBAN: SK360200000000001131192 BIC: SUBASKBX
IČO : 00 500 879
DIČ : 2021248834

Nájomca : **Alfacom spol s r.o.**
v zastúpení Ing. Stanislavom Mojžišom, konateľom
Sídlo: Obchodná 1,955 01 Topol'čany
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK1111000000002623830130
BIC: TATRSKBX
IČO : 17 329 990
DIČ: SK2020419027
Výpis z obchodného registra Okresného súdu Nitra zo dňa 6.5.2016 oddiel Sro,
vložka číslo 2858/N
/Ďalej len nájomca/

I.

Predmet a účel zmluvy

Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti v k. ú. Topol'čany - stavba Dom kultúry súp. č. 4914 na pozemku par. reg. „C“ č. 304/26, zapísanej na LV č. 2354 ako vlastníctvo mesta Topol'čany. Na základe výsledku OVS vyhodnotenej dňa 12.05.2016 prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Domu kultúry na Ul. Štúrovej súp. č. 4914/14 v Topol'čanoch, o celkovej výmere 133,18 m². Nebytový priestor pozostáva z 1 miestnosti o výmere 113,75 m² a sociálnych zariadení o výmere 19,43 m². Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výhradne za účelom zriadenia a prevádzkovania značkovej predajne Orange Slovensko a.s. a súvisiacich predajných činností. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť na prevádzkovanie značkovej predajne tovarov a služieb Orange Slovensko a.s.

II.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.7.2016 pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

III. Výška nájomného

Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán na základe výsledku OVS v súlade s ust. § 7 zák.č.116/1990 Zb. a na základe Zásad o hospodárení s majetkom mesta Topoľčany zo dňa 3.2.2016 nasledovne:

Obchodné priestory	113,75 m ²
Ostatný priestor	19,43 m ² _____
užívacia plocha	133,18 m ²
vykurovacía plocha	133,18 m ²

Ročné nájomné činí: 8 000 €, slovom: osemtisíc Eur.

IV. Úhrada za služby spojené s nájomom

Dodávky tepla, vody, vodné, stočné a dažďovej vody nie je zahrnutá v nájomnom, uhrádza sa mesačne preddavkovo spolu s nájomným.

Prevádzkové náklady /preddavok/:

- voda /vodné, stočné, dažďová voda/	120,00 €
- tepelná energia	750,00 €
Spolu:	870 ,00 €/ rok
Slovom: osemstosedemdesiat Eur	

Náklady za spotrebu elektrickej bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi týchto médií. Poplatok za zber a odvoz odpadu uhradí nájomca priamo mestu Topoľčany.

Ročné zúčtovanie zálohových platieb (voda, tepelná energia) zmluvné strany uskutočnia po doručení vyúčtovania od dodávateľov médií vypočítané podľa pomeru užívanej plochy.

V. Splatnosť nájomného a úhrada za služby spojené s nájomom

Platby nájomného a zálohových platieb služieb spojených s nájomom bude vykonávať nájomca v pravidelných mesačných splátkach do konca kalendárneho mesiaca za príslušný mesiac na základe tejto zmluvy bez fakturácie vo výške:

- nájomné 666,66 € (poslednú splátku v kalendárnom roku nájomca doučtuje do celkovej sumy 8 000 €/ročne), v zmysle čl. III
- prevádzkové náklady 72,50 € ,v zmysle čl. IV
- **celkom mesačne 739,16 €**

Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov bude nájomcom uhradená na účet prenajímateľa
IBAN: SK3602000000000001131192 BIC SUBASKBX.

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

VI. Sankcie

1. Za nájomné a platby za služby spojené s nájmom neuhradené v termíne splatnosti a v správnej výške podľa nájomnej zmluvy bude prenajímateľ uplatňovať voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa §3 nar. vl. č. 87/1995 Z. z.
2. Prenajímateľ môže uplatniť voči nájomcovi/ fyzické a právnické osoby/ zmluvnú pokutu vo výške 1% z dlžnej sumy, minimálne 166 €.

VII. Práva a povinnosti nájomcu

/A/ Nájomca je povinný:

1. Užívať nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Platiť zmluvne dohodnuté nájomné 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 uhradiť výšku vzniknutej škody ihneď po jej vyčíslení.
4. Hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným 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. V prípade ich realizácie je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom stavebných prác alebo opráv potrebnú súčinnosť.
7. Je povinný znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s činnosťou prenajímateľa /kultúrno-spoločenská činnosť/ a s realizáciou opráv a prác.
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 ostatné finančné postihy vzťahujúce sa k zanedbaniu povinnosti podľa tohto bodu.
11. Oznamovať prenajímateľovi písomne potrebu vykonania generálnych opráv, ktorých nevykonanie by spôsobilo značné škody na majetku mesta, a to v termíne do 30.9. príslušného kalendárneho roka na prevádzkové oddelenie prenajímateľa.
12. Je oprávnený označiť predmet nájmu svojím obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na nehnuteľnosti v mieste na to určenom a schválenom prenajímateľom.
13. Je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu/prostriedky elektronickej ochrany a pod./.

14. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a i.
15. 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.
16. 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 akéhokoľvek 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného platného k 31.12. bežného roka o oficiálnu mieru inflácie potvrdenú Štatistickým úradom SR. Úprava nájomného sa bude realizovať dodatkom k tejto nájomnej zmluve, ktorý bude predložený prenajímateľom nájomcovi do 28.2. príslušného roka, pričom nová výška nájomného sa bude uplatňovať od 1.1. daného roka, na ktorý sa dodatok vyhotovuje.

IX.

Skončenie nájmu

Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže ukončiť:

1. Písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou účastníkov bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace.

3. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods. 2 písm. a, b zák.č.116/1990 Zb. dohodnutou výpovednou lehotou 1 mesiac. Počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy s okamžitou platnosťou v prípade, že ním navrhované investície nebudú schválené MsZ dňa 22.6.2016. V tomto prípade sa jedná o zmarenú obchodnú verejnú súťaž a zložená zábezpeka dňa vo výške 500 € nebude nájomcovi vrátená.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy s okamžitou platnosťou do 5. 6. 2016 v dôsledku neschválenia investície zo strany spoločnosti Orange Slovensko a. s.. V tomto prípade sa jedná o zmarenú obchodnú verejnú súťaž a zložená zábezpeka dňa 12. 5. 2016 vo výške 500 € nebude nájomcovi vrátená.
6. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Za účinné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie ich 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 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 strany 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 a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch, 2 x pre nájomcu a 2 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.

V Topoľčanoch, dňa 31.5.2016

Mestské kultúrne stredisko Topoľčany
správca majetku mesta Topoľčany
v zastúpení PhDr. Katarinou Baculákovou,
riaditeľkou

Alfacom spol s r.o.
v zastúpení Ing. Stanislavom Mojžišom
konateľom