

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Prenajímateľ: **Správa kultúrnych a športových zariadení mesta Topoľčany**
v zastúpení: PhDr. Katarínou Baculákovou, riaditeľkou
Sídlo: Nám.L. Štúra č. 2357, 955 01 Topoľčany
Bankové spojenie : VÚB, a.s. Topoľčany
IBAN: SK360200000000001131192 BIC: SUBASKBX
IČO : 00 500 879
DIČ : 2021248834
/ďalej len „prenajímateľ“/

Nájomca : **FORMER, s.r.o.**
v zastúpení : Ján Čierny
Miesto podnikania: Muškátová 2479/18, 955 01 Topoľčany
Bankové spojenie
IČO: 44 820739
DIČ: 2022852513
Registrácia: Obchodný register OS Nitra I, Oddiel: Sro, Vložka č 24786/N
Zo dňa 09.02.2009
/ďalej len nájomca/

I.

Predmet a účel zmluvy

Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti- nebytových priestorov nachádzajúcich sa na ul. Kalinčiakova v Topoľčanoch, zapísaných na LV 2354 ako stavba Stolnotenisová hala, súp.č.2733/1, na pozemku par.č.1635/1,1635/2,1641/2,1641/6, v k.ú. Topoľčany (ďalej len „nehuteľnosť“).

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti o celkovej výmere 45,50 m² /ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“/.

Nebytový priestor sa nachádza na prízemí Stolnotenisovej haly. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľské a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Uvedený predmet nájmu bude nájomcom využívaný na kanceláriu a skladové priestory.

II.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od **1.1.2021** pri dodržaní dohodnutých zmluvných podmienok.

III.

Výška a splatnosť nájmu

Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán v súlade s platnými Zásadami o hospodárení s majetkom mesta Topoľčany.

Kancelária	10,50 m ²
Sklad	35 m ²

10,50 m ²	x	40,95 €	=	429,98 €/rok
35,00 m ²	x	30,16 €	=	1055,60 €/rok
Spolu				1485,58 €/rok

Ročné nájomné činí: 1485,58 €

Slovom: tisícštyristosemdesiatpäť 58/100 eur

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 tejto zmluvy bez fakturácie vo výške:

Prevádzkové náklady /preddavok/:

- el. energia	51,00 €
- voda/vodné, stočné, dažďová voda/	51,00 €
- teplo	282,00 €
Spolu:	384,00 €

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 nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom

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

- nájomné **123,80 €**/mesačne za mesiace január – november a **123,78 €** za mesiac december podľa čl. III
- úhrada za služby **32,00 €**/ mesačne – podľa čl. IV

Celkom mesačne: 155,80 € za mesiace január – november a 155,78 € za mesiac december

Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov bude nájomcom uhradená na účet prenajímateľa IBAN: SK360200000000001131192 BIC SUBASKBX variabilný symbol

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

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

/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, závady, 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. Znášať obmedzenia v užívaní nebytového priestoru, ktoré sú spojené s realizáciou opráv a prác. Tieto obmedzenia však Nájomcovi nemôžu nijakým spôsobom znemožniť vykonávanie účelu 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 ostatné finančné postihy vzťahujúce sa k zanedbaniu povinnosti podľa tohto bodu.
11. Oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu najneskôr do 8 pracovných dní akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a iné.
12. 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.
13. Vrátiť nebytový priestor podľa tejto zmluvy v prípade skončenia nájomného vzťahu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

/B/ Nájomca je oprávnený:

14. Označiť predmet nájmu svojím obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na nehnuteľnosti v mieste na to určenom a schválenom prenajímateľom.
15. Vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu/prostriedky elektronickej ochrany a pod./.
16. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému subjektu vrátane subjektu založeného nájomcom alebo samotnému nájomcovi pri zmene právnej formy podnikania z obchodnej spoločnosti na fyzickú osobu.

/A/ 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.

/B/ Prenajímateľ je oprávnený:

4. 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. Uplynutím doby nájmu.
2. Dohodou zmluvných strán.
3. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodu podľa § 9 ods.2 zák.č.116/1990 Zb. a výpoveďou nájomcu z dôvodu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
5. 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 doručenú 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 týkajúcich sa zmeny alebo doplnenia 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 a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 exemplároch, 2 x pre nájomcu a 1 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 Topolčanoch dňa 30.12.2020

Mestské kultúrne stredisko Topolčany
správca majetku mesta Topolčany
v zastúpení PhDr. Katarínou Baculákovou
riaditeľkou MsKS

Former, s.r.o.
v zastúpení Jánom Čiernym