

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2018

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Zmluvné strany:

1. Obec Margecany

so sídlom Obchodná 7, 055 01 Margecany

Zast.: Ing. Igor Petrik – starosta obce

IČO: 00 329 347

DIČ: 2021259405

Bankové spojenie: 3457448001/5600, PRIMA Banka Slovensko, a.s.

Adresa na doručovanie písomností:

Obecný úrad Margecany, Obchodná 7, 055 01 Margecany

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

2. Súkromná základná umelecká škola,

Obchodná 7,

055 01 Margecany

IČO: 35 573 724

DIČ: 2022273473

Zast.:

Mgr. Klaudia Pribičková - riaditeľka

mobil:

telefón: 053/4894 830

/ďalej len „nájomca“/

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

I. Predmet nájmu.

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov budovy kultúrneho domu a to stavby súp. č. 564 – budova na parcele registra C - KN č. 728/9 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 758 m² nachádzajúcej sa v obci Margecany na ulici Obchodná č. 7 zapísanej na LV č. 1 vedenom Správou katastra Gelnica, okres Gelnica, kat. územie Margecany (ďalej len „nehnutelnosť“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou a v zmysle uznesenia OZ č. 31/2018/B-22 zo dňa 26. marca 2018 prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie časť nehnuteľnosti:

- nebytový priestor II. NP vo výmere 71,1 m²

- nebytové priestory III. NP vo výmere 76,6 m²

- nebytové priestory – časť schodišťa vo výmere 20,1 m²

za nájomné vo výške 12,- €/m²/rok

- časť nebytových priestorov – kinosála s javiskom podľa rozvrhu v rozsahu 16 hod/mes. za sumu 420,- €/ročne

II. Účel nájmu.

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. bod 2 tejto zmluvy za účelom prevádzky Súkromnej základnej umeleckej školy.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade s touto zmluvou.

III. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

1. V súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva obce Margecany č. 31/2018/B-22 zo dňa 26. marca 2018, je nájomca povinný za predmet nájmu podľa Čl. 1 odst. 2 v celkovej výmere 167,80 m² platiť prenajíateľovi nájomné 12,- EUR/m²/rok t.j. vo výške 2 013,60 EUR/ročne. Za časť nebytových priestorov – kinosála s javiskom podľa rozvrhu v rozsahu 16 hod/mes. za sumu 420,- €/ročne.
Spolu zaplatí nájomca za predmet nájmu sumu 2 433,60 EUR/ročne t.j. 202,80 EUR/mesiac.
2. Nájomné podľa tejto zmluvy je splatné vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné platí.
3. Výška nájomného nebytových priestorov v zmysle Čl. 1 odst. 2 je platná do 31.12.2018. Na obdobie každého ďalšieho roka trvania nájmu sa bude výška ročného nájomného upravovať na základe oficiálnych štatistických údajov o miere inflácie tak, že sa bude zvyšovať o sumu zodpovedajúcu počtu percentuálnej miery inflácie za predchádzajúci rok.
4. Akékoľvek omeškanie nájomcu s úhradou nájomného podľa tohto článku zmluvy presahujúce obdobie 1 mesiaca sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenajíateľa od tejto zmluvy s okamžitým účinkom odstúpiť.
5. Nájomné je nájomca povinný poukazovať na účet prenajíateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne prenajíateľa. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním platby nájomného na účet prenajíateľa, alebo prijatím platby nájomného nájomcu v hotovosti do pokladne prenajíateľa.

IV. Doba nájmu.

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

V. Služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi odplatu za dodávku médií nasledovnými platbami:
 - a) Vodné, stočné a zrážková voda: 546,- EUR ročne, t. j. 45,50 EUR mesačne,
 - b) Elektrická energia: 672,- EUR ročne, t.j. 56,- EUR mesačne.Nájomca sa zaväzuje uhrádzať odplatu za dodávku médií podľa tohto bodu v celkovej výške 101,50 EUR mesačne.

2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vhodné palivo na vykurovanie prenajatých priestorov a platiť priame náklady spojené s dodávkou paliva priamo dodávateľovi (ďalej aj „dodávateľ paliva“) na základe dodávateľom paliva vystavenej faktúry. Vhodným palivom sa rozumejú drevné pelety, ktoré spĺňajú technické požiadavky výrobcu kotla zabezpečujúceho vykurovanie prenajatých priestorov. Množstvo vhodného paliva, ktoré je nájomca zabezpečiť počas vykurovacieho obdobia je určené ako pomer objemu vykurovaných prenajatých nebytových priestorov – predmetu nájmu k celkovému objemu všetkých vykurovaných priestorov vynásobený priemernou spotrebou paliva za predchádzajúce vykurovacie sezóny. Množstvo vhodného paliva na vykurovacie obdobie a prenajaté priestory je 3,67 ton. Vykurovacím obdobím sa na účely tohto bodu rozumie obdobie od 15. 9. kalendárneho roku do 15. 5. nasledovného kalendárneho roku. Úhrada je splatná na základe faktúry vystavenej dodávateľom paliva nájomcovi v lehote splatnosti, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy bezvýhradne zaväzuje, od akéhokoľvek dodávateľa paliva písomne odsúhlaseného prenajímateľom, odoberať odsúhlasené palivo na vykurovanie predmetu nájmu za úhradu určenú v súlade s týmto článkom zmluvy, a to počas celej doby trvania nájmu v zmysle tejto zmluvy.
3. Omeškanie s úhradou nájomného, úhrad za elektrickú energiu, vodu, alebo úhrad za dodávku paliva presahujúce obdobie 1 mesiaca sa považuje za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť s trojmesačnou výpovednou lehotou.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne výšku odplaty za médiá podľa bodu 1. a 2. tohto článku zmluvy primerane zvýšiť v rozsahu zvýšenia ceny za tieto služby zo strany dodávateľov médií s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za dodávku médií podľa bodu 1. a 2. tohto článku zmluvy sa bude uhrádzať v pravidelných mesačných platiach, a to vždy na začiatku kalendárneho mesiaca za aktuálny kalendárny mesiac.
6. Odplata za dodávku médií podľa tejto zmluvy je splatná vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za ktorý sa platí nájomné.
7. Odplatu za dodávku médií je nájomca povinný poukazovať na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Odplata za dodávku médií sa považuje za zaplatenú pripísaním platby nájomného na účet prenajímateľa, alebo prijatím odplaty za dodávku médií v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca preberá nebytový priestor v stave v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy, tento stav mu je dobre známy a súhlasí s ním. Nájomca plne zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom priestore vrátane škôd, ktoré spôsobili osoby pohybujúce sa v prenajatom priestore s jeho súhlasom.
2. Nebytové priestory III. NP vo výmere 76,6 m², môže nájomca po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, poskytnúť na čiastočné využitie tretím osobám.

3. Nájomca sa zaväzuje:

- a.) prenajatý priestor užívať výlučne na účel podľa II. časti tejto zmluvy,
- b.) nebytový priestor udržiavať v čistom stave, dodržiavať technické, bezpečnostné a požiarne predpisy súvisiace s užívaním priestorov, chrániť prenajatý majetok pred poškodením a neoprávnenými zásahmi. Zasahovať do vyhradených technických zariadení je nájomca oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- c.) zabezpečovať sám a na svoje náklady úlohy požiarnej ochrany podľa zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a jeho vykonávacích predpisov a v zmysle vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov o požiarnej prevencii,
- d.) zabezpečovať bezpečnosť a ochrany zdravia pri práci, za dodržiavanie príslušných právnych predpisov a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygienických predpisov v prenajatých priestoroch v zmysle ustanovení §§ 5, 6, 7, 8, 9, 17, 21, 22, 23, 24, 26 zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhl. MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia a zákona NR SR č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- e.) realizovať stavebné a iné úpravy na prenajatom priestore len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a po splnení náležitostí, ktoré vyžadujú právne predpisy,
- f.) zabezpečovať sám a na svoje náklady bežné opravy a údržbu súvisiace s užívaním a s obvyklým udržiavaním prenajatého nebytového priestoru do výšky sumy 165,96,- Eur. Opravy a údržbu súvisiace s užívaním a s obvyklým udržiavaním prenajatého nebytového priestoru presahujúce sumu vo výške 165,96,- Eur je nájomca oprávnený zabezpečiť a vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, opravy týkajúce sa podstaty budovy vykonáva prenajímateľ,
- g.) svojou prevádzkou nerušiť prevádzku prenajímateľa a ostatných nájomcov sídliačich v budove na Obchodnej ulici č. 7 v Margecanoch a neohrozovať životné prostredie a zdravie ľudí, najmä hlukom, vibráciami, prachom, zápachom, chemickými výparmi a pod.,
- h.) umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly spôsobu, účelu a potreby užívania predmetu nájmu,
- i.) po ukončení nájmu odovzdať prenajatý nebytový priestor v stave v akom tento prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu,
- j.) oznámiť prenajímateľovi každú zmenu právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na obsah tejto zmluvy.

VII Skončenie nájmu.

1. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať kedykoľvek, a to aj bez uvedenia dôvodu.
2. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu iba v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme č. 116/1990 Zb.
3. Výpovedná lehota podľa bodu 1., 2. tejto zmluvy je 3-mesačná a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

4. Nájom zaniká tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od zmluvy, zánikom predmetu nájmu a zánikom nájomcu.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípadoch, kedy to ustanovuje táto zmluva.

VIII. Záverečné ustanovenia.

1. Účastníci vyhlasujú, že všetky prejavy vôle zaznamenané v tejto zmluve urobili slobodne, vážne a zrozumiteľne. Účastníci prehlasujú, že ich zástupcovia uvedení v tejto zmluve sú oprávnení zaväzovať ich týmto úkonom v celom rozsahu.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe zhodnej vôle oboch zmluvných strán, a to dodatkami uzatvorenými medzi stranami v písomnej forme.
4. Na znak súhlasu s celým jej obsahom bola táto zmluva oboma účastníkmi podpísaná.
5. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je Uznesenie Obecného zastupiteľstva Obce Margecany číslo 31/2018/B-22 zo dňa 26. marca 2018.
6. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

V Margecanoch, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Igor Petrik
starosta obce

.....
Mgr. Klaudia Pribičková
riaditeľka