

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 116/1990 Zb.“) a podľa § 261 ods. 9 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Obchodný zákonník“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r. o.**
so sídlom Alexandra Dubčeka 45, 965 58 Žiar nad Hronom, SR
zastúpený: Mgr. Igor Rozenberg, MBA, riaditeľ spoločnosti
IČO: 31609651 DIČ: 2020479714 IČ DPH: SK2020479714
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s., pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu :
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu v Banskej
Bystrici, Oddiel Sro, Vložka číslo 2034/S
(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Karol Graus**
Miesto podnikania: 1 Žarnovica
IČO: 37147749 DIČ: 1042563434 IČ DPH: SK1042563434
Registrácia: Živnostenský register, vedený Okresným úradom Žiar nad
Hronom, Číslo živnostenského registra: 612-3037
(ďalej ako „nájomca“)

ČI. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zapísanej na LV č. 2316 a to:
 - stavby - admin. bud. byt. hosp. so súpisným číslom 380, postavenej na CKN parcele číslo 387/7 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 340 m², na Ul. Alexandra Dubčeka v Žiari nad Hronom (ďalej ako „Stavba“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor - kanceláriu č. 13 o výmere 11,56 m², nachádzajúcu sa na 2. poschodí Stavby, vchod č. 45 (ďalej len ako „predmet nájmu“). S právom užívať predmet nájmu je spojené právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia Stavby.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaná zápisnica.

ČI. II.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ dáva predmet nájmu nájomcovi do užívania za účelom zriadenia kancelárie.

ČI. III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu n e u r č i t ú s účinnosťou od 1. septembra 2014.

Či. IV.

Výška nájomného a cena za služby

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu je vo výške **62,62 € bez DPH/m²/rok**. Celková výška nájomného za kalendárny rok je vo výške **723,88 € bez DPH/ročne**.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vo výške **60,33 € bez DPH**.
3. Nájomca je povinný za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, t.j. za elektrickú energiu, ÚK a TUV, studenú vodu a odvoz odpadu, platiť mesačnú paušálnu platbu vo výške **25,00 € bez DPH**.
4. **K nájomnému a k paušálnym platbám sa pripočíta DPH v zmysle platných právnych predpisov SR.**
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné a paušálne platby hradiť mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to bezhotovostne na účet prenajímateľa, uvedený vo faktúre. Variabilný symbol je číslo faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.
6. Výšku paušálnych platieb môže prenajímateľ nájomcovi upraviť, ak na to budú opodstatnené a preukázateľné dôvody (zvýšenie cien dodávateľmi týchto služieb alebo rozšírenie poskytovaných služieb o ďalšie služby).
7. Prenajímateľ je oprávnený valorizovať výšku nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, ak rozdiel vo výške ročného nájomného ako celku po zvalorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku presiahne 3,32 € a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne zverejnená výška miery inflácie.
8. V prípade, ak sa dostane nájomca voči prenajímateľovi do omeškania so splnením svojho akéhokoľvek peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy, prenajímateľovi vznikne odo dňa vzniku omeškania nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, a to za každý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa voči nájomcovi na náhradu škody v plnej výške.

Či. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu z obhliadky na mieste samom. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu mu je známy a je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady zabezpečiť si v predmete nájmu zabezpečovací systém.
3. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane vykonávania drobných opráv.
4. Stavebné úpravy, opravy alebo prestavby predmetu nájmu môže nájomca uskutočniť len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to na vlastné náklady a za podmienky dodržania ustanovení zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a ostatných všeobecne záväzných predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy alebo prestavby ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Nájomca je najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodnú inak.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu.
6. Prenajímateľ si ponechá jeden kľúč od predmetu nájmu v zalepenej obálke, ktorý smie použiť a vstúpiť do predmetu nájmu bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo hrozby vzniku škody v predmete nájmu. Použitie náhradného kľúča oznámi nájomcovi bez zbytočného odkladu.

7. Výmenu zámku je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť prenajímateľovi rezervný kľúč na účely uvedené v odseku 6. tohto článku.
8. Nájomca je povinný dodržiavať a rešpektovať všetky interné predpisy a pokyny prenajímateľa vzťahujúce sa na predmet nájmu, ako aj iné všeobecne záväzné predpisy Slovenskej republiky, najmä predpisy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiarne predpisy. Nájomca prehlasuje, že sa s uvedenými predpismi oboznámil.
9. Nájomca prehlasuje, že bol poučený o dodržiavaní zákazu fajčiť a používať otvorený oheň v Stavbe.
10. Prenajímateľ odovzdá pri podpise tejto zmluvy nájomcovi kľúče od vchodu do Stavby. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s kľúčovým režimom a so skutočnosťou, že Stavba a jej okolie je monitorované kamerovým systémom.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady v zmysle príslušných predpisov zabezpečovať všetky revízie, funkčné skúšky ručných elektrických náradí, elektrických šnúr a iných elektrických spotrebičov používaných v predmete nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak nájomca nesplní tieto povinnosti, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli.
14. Nájomca si môže poistiť majetok v predmete nájmu na vlastné náklady. Nájomca berie na vedomie, že za škody spôsobené na majetku nájomcu prenajímateľ nezodpovedá.
15. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu, inou jeho činnosťou alebo osobami jemu blízkymi, jeho obchodnými partnermi, zamestnancami, návštevníkmi alebo inými osobami. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
16. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).

Čl. VI.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Nájomný vzťah možno ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca odmietne uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, predmetom ktorého bude úprava nájomného alebo paušálnych platieb v zmysle článku IV. tejto zmluvy a to v lehote 10 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku nájomcovi, resp. uzatvorenie tohto dodatku svojou nečinnosťou v uvedenej lehote zmarí. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené nájomcovi. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší ku dňu doručenia odstúpenia nájomcovi.
3. Nájomca povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nájomca je

povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty.

4. Ak nájomca odovzdá predmet nájmu v poškodenom stave, je povinný spôsobiť škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobiť škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.09.2014, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Vzájomné práva zmluvných strán bližšie neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., Obchodného zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
4. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými a očíslovanými dodatkami.
5. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
7. Prenajímateľ a nájomca si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického lebo fyzického nátlaku.

V Žiari nad Hronom, dňa 26.3.2014

V Žiari nad Hronom, dňa 26.3.2014

Prenajímateľ:

Nájomca:



TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r. o.
Alexandra Dubčela 45, 965 58 Žiar nad Hronom

Mgr. Igor Rozenberg, MBA
riaditeľ spoločnosti
TECHNICKÉ SLUŽBY
Žiar nad Hronom, spol. s r. o.

Karol GRAUS

Fraňa Kráľa 48/28
966 81 ŽARNOVICA
ICO:37 147 749 IČ DPH:SK1042563434

Karol Graus