Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 01/2016-DS

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, §663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Tvrdošín č. 5/2009

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:	Mesto Tvrdošín /ďalej len „prenajímateľ"/
Zastúpené:	primátorom Ing. Ivanom Šaškom
so sídlom:	Trojičné námestie 185/2, 027 44 Tvrdošín,
IBAN:	SK27 0200 0000 0021 1763 2457
IČO:	00314901
DIČ:	2020573929
	(prenajímateľ nie je platcom DPH.)

Nájomca:	CELLO, s r.o. /ďalej len „nájomca"/
Zastúpená:	konateľom spoločnosti: Marta Celušáková
Sídlo:	Trojičné námestie 180, 027 44 Tvrdošín
IBAN:	SK48 0900 0000 0003 2260 5037
IČO:	36420751
DIČ:	SK2021854351

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy Domu služieb na sídl. Medvedzie súp. č. 183, nachádzajúcej sa na pozemku parcela č. 541/136 zastavaná plocha v k.ú. Krásna Hôrka. Vlastníctvo prenajímateľa k uvedenej nehnuteľnosti je zapísané v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 2371.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov v prenajímanej nehnuteľnosti nasledovne:

a/ prevádzkové priestory	98,11 m^2
b/ spoločné priestory	33,91 m^2
Spolu	**132,02 m^2**

3. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je v zložke prenajímateľa.
4. Nájom bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva Tvrdošín č. 8/2015 zo dňa 14.12.2015.

Čl. II.
Účel nájmu

1. Nájomca bude uvedené priestory využívať na obchodnú činnosť v zmysle živnostenského listu, číslo živnostenského registra 561-5218.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.

Čl. III.
Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami vzniká dňom **01.01.2016** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2020** s možnosťou predĺženia nájmu prednostne s nájomcom.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah ukončiť dohodou alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu v 3 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. IV.
Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platby

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov, uvedených v čl. I. tejto zmluvy, je v súlade s prílohou č. 1 (Pravidlá na určovanie cien nájmu) Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2009 o hospodárení s majetkom mesta Tvrdošín nasledovne:

a/ prevádzkové priestory	**24,00 €**	98,11 m^2	**2354,64 €/rok**
b/ spoločné priestory	**17,00 €**	33,91 m^2	**576,47 €/rok**
Ročné nájomné spolu			**2931,11 €/rok**

2. Nájomné stanovené v predchádzajúcom bode tohto článku nezahŕňa platby za služby spojené s nákladmi za teplo, vodné a stočné, elektrickú energiu, upratovanie spoločných priestorov.
Poplatky za tieto služby bude nájomca hradiť prenajímateľovi mesačne zálohovo. Kalkulácia záloh na poplatky za služby je nasledovná:

za teplo	**166,00 €** mesačne
za vodné a stočné	**12,00 €** mesačne
za vodu z povrchového odtoku (zrážková voda)	**6,00 €** mesačne
za elektrickú energiu	**35,00 €** mesačne

Záloha na poplatky za služby je splatná spolu s nájomným.

Mesačná splátka nájomného predstavuje sumu	**244,26 €**
Mesačná zálohová platba za služby predstavuje sumu	**219,00 €**

Celkové nájomné a úhrada služieb za nebytové priestory predstavuje mesačne platbu 463,26 € slovom štyristošesťdesiattri eur a dvadsaťšesť centov.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za užívanie predmetu nájmu a poskytované služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať v mesačných splátkach vždy do posledného kalendárneho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.
4. Vyrovnanie zálohových platieb bude vykonané 1 x ročne na konci príslušného zúčtovacieho obdobia podľa došlých faktúr od dodávateľa.
Prenajímateľ najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka doručí nájomcovi konečné vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté horeuvedené služby.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby za poskytované služby podľa tohto článku riadne (v stanovenej lehote a výške), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca je povinný zriadiť trvalý príkaz na platby, ktorý v kópii predloží prenajímateľovi. Čiastky nájomného, záloh na poplatky za služby, prípadne akékoľvek ďalšie hradené čiastky, sú považované za riadne uhradené nájomcom dňom ich pripísania na bankový účet správcu.

Čl. V.
Sankcie

V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo zálohové platby za služby spojené s nájom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť zaplatiť úrok z omeškania podľa Čl. IV ods. 5 a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu.
Nájomca bol s predmetom nájmu oboznámený.
2. Prenajímateľ má budovu uvedenú v čl.I tejto zmluvy poistenú pre prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou udalosťou. Vnútorné zariadenie si nájomca môže poistiť na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku

mesačných záloh za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, účelu nájmu, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním nebytového priestoru.

4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu používať obvyklým spôsobom pre svoju činnosť.

5. V prenajatých priestoroch je nájomca povinný riadiť sa požiarnymi poplachovými smernicami a požiarnym evakuačným plánom platným pre prenajímateľa. Podľa ust. §6 ods.2 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, nájomca preberá na seba všetky povinnosti a zaväzuje sa ich zabezpečiť v prenajatých priestoroch v zmysle ust. §4 zákona o ochrane pred požiarmi. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené požiarom, ktorý vznikne v priestoroch, ktoré mu boli dané do užívania, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho zamestnancov či osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci.

6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky priestory uvedené v čl. I. tejto zmluvy inej právnickej alebo fyzickej osobe.

7. Nájomca je oprávnený užívať priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutým touto zmluvou.

Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce bežnú údržbu môže nájomca vykonávať iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa, pričom sa zmluvné strany dohodnú na spôsobe úhrady nákladov s tým spojených. Prenajímateľ je povinný ohlásiť svoje stanovisko do 14 dní odo dňa doručenia žiadosti nájomcu. Drobné úpravy môže nájomca prevádzať na vlastné náklady.

8. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok užívania.

9. Nájomca je povinný najmä prenajatý majetok hospodárne využívať, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku a starať sa o predmet užívania tak, aby na veci nevznikla škoda.

10. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

11. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájomný vzťah.

12. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu a zariadenie v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. VII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpísali.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.

V Tvrdošíne dňa 28.12.2015

Za prenajímateľa:

Mesto Tvrdošín

.....
Ing. Ivan Sasko
primátor mesta

Za nájomcu:

CELIO, s.r.o.
Trojičné námestie 180, 027 44 Tvrdošín
prev. DOM SLUŽIEB - D
MEDVEDZIE
IČO:36120751,IČ DPH:SK2024854351

Marta Celušáková
konateľ spoločnosti