

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2/2016

uzavretá v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I. Zmluvné strany

Ako prenajíateľ:

Okresná knižnica Dávida Gutgesela, Radničné nám. 1, 085 01 Bardejov

Štatutárny orgán: Mgr.Ludmila Jászayová, riaditeľka

IČO: 37781570

DIČ: 2021467558, nie je plátcu DPH

Číslo účtu: 7000520067/8180 IBAN: SK3781800000007000520067

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

a

ako nájomca:

Dominika Paľuvová, Richvald 61, 085 01

IČO: 50534661

DIČ: 112 250 7529

Registrácia: Okresný úrad Bardejov, č. živnostenského registra: 760-19035

Č.účtu: IBAN: SK8102000000003677987453

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. Bardejov

II. Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajíateľ'a. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajíateľ' prenajme nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v bode 3. tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajíateľ'ovi nájomné.

2. Prenajíateľ' – Okresná knižnica Dávida Gutgesela, so sídlom na Radničnom námestí č. 1, 085 01 Bardejov je správcou nehnuteľnosti a to budovy so súpisným číslom 1 postavenej na pozemku KNC parcelné číslo 873, evidovaných Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom v katastrálnom území Bardejov na liste vlastníctva č. 9134, ktorých vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“).

3. Prenajíateľ' prenecháva do užívania nájomcovi predmet nájmu a to nebytové priestory o výmere 21,6 m² nachádzajúce sa v suteréne objektu knižnice.

Predmetom tejto zmluvy nie je prenájom technického zariadenia ani hnutel'ného majetku.

III. Účel zmluvy

1. Nájomca bude prenajaté priestory v suteréne objektu knižnice využívať na obchodnú činnosť – predaj detského oblečenia.

IV. Doba prenájmu a jej skončenie

1. Nájomný vzťah vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najskôr však 1. novembra 2016 a je uzatvorený na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) vypovedaním zmluvy hociktorou zmluvnou stranou písomne bez udania dôvodu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb.. Výpovedná lehota je v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej preukázateľnom doručení druhej zmluvnej strane.
 - b) dohodou zmluvných strán
 - c) odstúpením od zmluvy – prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade podstatného porušenia nájomnej zmluvy, za čo sa považuje najmä skutočnosť, že nájomca užíva prenajatú vec takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo hrozí značná škoda. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na realizované, písomne odsúhlasené úpravy a obvyklé opotrebenie.

V. Výška nájmu a platenie nájomného

1. Výška nájomného je určená v zmysle § 11 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za prenajaté priestory a plochy následovne:

Rozpis nájomného:

Účel využitia	plocha v m ²	sadzba za m ²	nájomné celkom/rok
Nebytové priestory	21,6m ²	69 €	1490,40 €
Ročná úhrada za služby:			
a/ vykurovanie			412,93 €
b/dodávka elektrickej energie			182,57 €
c/vodné a stočné, zrážkové vody			66,39 €
d/ upratovanie spoločných priestorov			39,83 €
Nájomné a úhrady za služby celkom:			2192,12 €

2. Nájomca bude nájomné a úhrady za poskytované služby uhrádzať prenajímateľovi štvrťročne vopred, na účet prenajímateľa v splátkach po 548 € na základe fakturácie.
3. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného a platieb za služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením

vlády SR č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

4. Nezaplatenie splátky môže byť dôvodom na odstúpenie od nájomnej zmluvy.
5. Pre účely vyrovnania inflačných vplyvov bude výška nájomného v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK valorizovaná na základe percentuálnej miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Sadzba za teplo bude nájomcovi upravovaná v závislosti od zmeny ceny za výrobu tepla. Zmena výšky nájomného a ceny za služby sa upraví dodatkom k zmluve. Nájomca sa zaväzuje k tomuto dodatku pristúpiť.
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti za priestory, v ktorých vykonáva podnikateľskú činnosť a to na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva v Bardejove o platení dane z nehnuteľnosti podľa zákona č. 582/2004 Zb. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Pre výpočet dane bude rozhodujúci Platobný výmer MsÚ v Bardejove.

VI.

Stav prenajímaných priestorov

1. Prenajímateľ a nájomca na základe spoločnej obhliadky vykonanej ku dňu podpisu zmluvy potvrdzujú, že stav priestorov tvoriacich predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

VII.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajatý priestor používať len na účel uvedený v bode III. tejto zmluvy.
2. Nájomca si sám zabezpečuje odvoz tuhého komunálneho odpadu podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Bardejov.
3. Nájomca odovzdá prenajímateľovi v zapečatenej obálke rezervný kľúč od prenajatých priestorov, ktorý je prenajímateľ oprávnený použiť len v prípade nebezpečenstva.
4. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. Zákon o ochrane pred požiarimi v súlade s vykonávacími predpismi a zmenami zákona. Prenajímateľ si vyhradzuje právo preventívnej protipožiarnej kontroly.
5. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť revízie elektrických a ďalších vyhradených technických zariadení a revízne správy prenajatých priestorov počas doby nájmu na vlastné náklady a revízne správy je povinný predložiť prenajímateľovi. Prípadné škody na majetku prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zanedbaním tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatých priestoroch a umožniť prenajímateľovi tieto závady odstrániť.
8. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv. Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. V prípade, že nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu nad rámec jeho bežného opotrebenia, je povinný zabezpečiť jej odstránenie na vlastné náklady v priebehu trvania doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Na náhradu škody sa budú primerane aplikovať ustanovenia § 415 až 450 Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca nesmie prenajaté priestory prenajať ani vypožičať tretej osobe.
10. Akékoľvek úpravy prenajatých priestorov môže nájomca vykonať až po písomnom súhlase prenajímateľa. Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktorú si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
11. Nájomca je povinný v prípade prenájmu nebytových priestorov v objektoch, ktoré sú zapísané v zozname kultúrnych pamiatok, pri opravách, rekonštrukciách a údržbe postupovať podľa zákona o pamiatkovej starostlivosti.
12. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady poistenie vlastného majetku umiestneného v prenajatých priestoroch. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody na veciach vnesených do prenajatých nebytových priestorov nájomcom alebo tretími osobami.
13. Štatutárny zástupca prenajímateľa alebo ním určení splnomocnení pracovníci sú oprávnení požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
14. Nájomca ručí prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil sám a osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s činnosťou vykonávanou v prenajatých priestoroch.
15. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Označenie prevádzky bude riešené osobitnou dohodou.

VIII.

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať prenajímaný priestor uvedený v bode II. tejto zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.
2. V prípade, že prenajímateľ bude v objekte vykonávať akékoľvek práce a úpravy, ktoré môžu dočasne ovplyvniť chod prevádzky nájomcu, upozorní ho na to s časovým predstihom.

IX.

Záverečné ustanovenia