

ZMLUVA
o nájme a podnájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mestské kultúrne stredisko

Zast.: Mgr. Martou Helemikovou
Ul. Gorkého 1, 066 01 Humenné
IČO: 00351865
DIČ: 2021174012
IČ DPH: SK2021174012
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Č. účtu: SK38020000000002962411758
Tel.: +421 0907 922 735

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Bergamo 1, s.r.o.

Sídlo: Pakostov 135, 0944 07 Pakostov
Zastúpený: Ján Ščerba, konateľ
IČO: 47454121
DIČ: 2023877020
IČ DPH: SK2023877020
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
č. účtu: 6175000000004022157007
Tel.: +421 0907 127 033

(ďalej len nájomca)

I.

Predmet a účel nájmu

1.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné, ul. Gorkého 1, zapísanej v prospech prenajímateľa na liste vlastníctva č. 9461 vydaným Katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Humenné ako budova, súp. č. 1555 postavenej na pozemku parc. č. 4
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, 177,70 m² nachádzajúcej sa na prízemí vo vyššie popísanej budove (ďalej len „predmet nájmu“)

1.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 1.1 využívať na tento účel:

Druh a popis,		Podl.plocha (m ²)
účel využitia	Rozmer	Vykur. plocha (m ²)
1. reštaurácia	102,0	x
2. WC muži	6,3	x
3. kuchyňa	32,4	x
4. WC ženy	7,2	x
5. kancelária vedúceho	4,10	x
6. suchý sklad potravín	14,8	x
7. chladený sklad	10,9	x
SPOLU	177,70 m²	x m²

1.3 Ak sú súčasťou nebytových priestorov prenajímané technické zariadenia, ich popis je v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

II. Čas nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.

III. Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

3.1. Výška nájomného bola stanovená dohodou za jeden meter štvorcový ročne a to:

38,34 eur/m2/rok bez DPH.

Zálohové úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a prenajímaných technických zariadení sú stanovené podľa príslušných cenových predpisov a podliehajú ročnému zúčtovaniu.

3.2. Výška úhrad sa určuje takto:

Položka	MJ	Eur//MJ bez DPH	Množstvo MJ	Spolu bez DPH	Spolu s DPH
Nájomné	m2	38,34	177,70	6 813,02	8 175,62
Vykurovanie – vyhl. 630/2005 Z.z.	m2	x	91,71	91,71	110,05
Spotreba vody	m3	1,31	meraná spotreba		
Stočné	m3	0,90	meraná spotreba		
Dažďová voda	m3	0,90	119,23	107,31	128,77
Spolu	x	x	x	7 012,04	8 414,44

Mesačný predpis bez DPH:

701,20

Mesačný predpis s DPH

841,44

(k predpisu sa do fakturuje skutočná spotreba vody a stočného – na základe mesačného odpočtu).

3.3. Splatnosť úhrad nájomného:

Mesačnú úhradu vykoná nájomca na základe vydannej faktúry prenajímateľa – v lehote splatnosti, ktorá je spravidla 10 dní.

3.4. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve uhradí prvú splátku vo výške trojmesačného nájomného + služieb spojených s užívaním najneskôr do 15 dní od podpísania zmluvy, ďalšie splátky budú mesačné. Neuhradenie prvej splátky v dohodnutom termíne bude považované za dôvod pre odstúpenie od

zmluvy zo strany prenajímateľa. Prvú splátku môže prenajímateľ použiť len na úhradu dlžného nájomného, škody spôsobenej na predmete nájme nájomcom a na zabezpečenie ďalších svojich oprávnených nárokov vyplývajúcich zo zmluvy.

3.5. Spôsob platenia úhrad:

Nájomca vykoná úhradu na bežný účet prenajímateľa č. **SK3802000000002962411758** vedeného vo VÚB Humenné a.s., na základe vydannej faktúry prenajímateľa v lehote splatnosti..

3.6. Pri omeškaní úhrady nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka a Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenie Občianskeho zákonníka.

3.7. Neuhradenie viac než dvoch mesačných splátok je pre prenajímateľa dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy. Vypovedná lehota je v tomto prípade jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

3.8. **Úprava cien za nájomné** – nájomné za nebytové priestory bude upravované každoročne o % miery inflácie, po oficiálnom zverejnení ŠÚ SR, ale maximálne do výšky 5 %.

IV.

Skončenie nájmu

4.1 Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.

4.2 Vypovedná lehota je **šesť mesiacov** pre obidve zmluvné strany. Začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4.3 V prípade, ak nájomca nedodrží podmienky stanovené v č. III. bode 3.4 zmluvy, má prenajímateľ právo okamžite od zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastanú momentom doručenia písomného oznámenia nájomcovi, že prenajímateľ od zmluvy odstupuje.

Nájom podľa tejto zmluvy môže zaniknúť aj dohodou zmluvných strán.

V.

Ostatné osobitné dojednania

5.1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 5 a 6 zákona č. 116/90 Zb. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy /§5 – 8 / vo vnútri nebytových priestorov uvedených v čl. I ako aj revízie, údržbu a opravy /okrem GO/ zaistí nájomca na svoje náklady. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zaistí a hradí prenajímateľ.

5.2. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá v prenajatých priestoroch resp. v spoločných priestoroch a na podstate budovy spôsobí svojou činnosťou buď on sám, alebo tí, ktorí plnili jeho príkazy. Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch si nájomca vykoná sám na svoje vlastné náklady.

5.3. Stavebné úpravy nebytových priestorov, ktoré podliehajú ohláseniu v zmysle § 57 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavenom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených

so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

- 5.4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť.
- 5.6. Pokiaľ táto zmluva nestanoví ináč, platia pre nájomný pomer príslušného ustanovenia najmä zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, domového poriadku a platných cenových predpisov.
- 5.7. Zmeny týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k zmluve o nájme.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch v zmysle zákona č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane a zákona č. 330/96 Z. z. NR SR o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci si bude zabezpečovať požiarnu ochranu a BOZP na vlastné náklady. Prenajímateľ si vyžaduje právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania horeuvedených predpisov.
- 5.9. Nájomca týmto dáva súhlas na to, aby jeho osobné údaje uvedené v zmluve boli spracúvané prenajímateľom podľa zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a použité na účely plnenia záväzkov prenajímateľa podľa zmluvy, ako aj na účely vymáhania nesplnených záväzkov nájomcu podľa zmluvy a aby boli za týmto účelom poskytnuté tretím osobám. Súhlas sa dáva na dobu do úplného zániku záväzku nájomcu z nájomných vzťahov založených zmluvou.
- 5.10. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy sa v celom rozsahu zrušuje nájomná zmluva na predmetné nebytové priestory zo dňa 14.11.2013.
- 5.11. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých obdržia: 2 vyhotovenia nájomca, 2 vyhotovenia prenajímateľa.
- 5.12. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

V Humennom, dňa 19. 05.2016

V Humennom, dňa 19.05.2016

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca