

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 323

uzatvorená podľa ustanovení Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Účastníci zmluvy:

Prenajímateľ: **Správa majetku mesta, n. o. Partizánske**
Sídlo: 958 01 Partizánske, Ul. 29. augusta 1191/51
Zastúpená Ing. Jarmilou Machovou, riaditeľkou
IČO: 37 923 145
DIČ: 2022092963
IČ DPH: SK2022092963
Bankové spojenie: [redacted] nske
Číslo účtu: [redacted]
Registrácia: Okresný úrad Trenčín, reg. č. OVVS/NO/89-16/2005

Nájomca: **Juraj Karkuš** [redacted]
Trv. bydlisko: [redacted]
Štátna príslušnosť: SR
DIČ: 1031855385
bankové spojenie: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
mobil: 090 [redacted]

I.

Predmet a účel nájmu.

1. V súlade s uzn. MsR č. 410/X/2016/1 zo dňa 4. 10. 2016 prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o výmere 19,40 m² na 1. posch. v Stomatológii, ul. Februárová 640/6 v Partizánskom, k. ú. Partizánske, parc. č. 3711/1, podľa LV č. 2533, založeného na Okresnom úrade v Partizánskom, katastrálnom odbore.
2. Nájomca je oprávnený užívať priestory uvedené v bode č. 1 ako zvukové a hudobné produkčné a postprodukčné štúdio.

3. Prenajaté priestory:

Druh nebytových priestorov:	výmera v m ²	sadzba za m ² /rok	spolu v EUR
Hudobné štúdio	16,00	36,52	584,32
chodba	3,29	23,20	76,33
WC	0,11	23,20	2,55
S p o l u :	19,40		663,20

4. Prenajímateľ prenájma nebytové priestory v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.

Čl. II. Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, platnosť nadobúda dňom jej podpísania a účinnosť od **10. 10. 2016**.
2. V súlade s § 10 odst. 1 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, je prenajímateľ aj nájomca oprávnený zmluvu vypovedať písomne bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ktorá musí byť písomná.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
 - a/ nájomca nevyužíva prenajaté nebytové priestory na dohodnutý účel
 - b/ nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s právnymi predpismi
 - c/ nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy
 - d/ nájomca dal nebytové priestory do podnájmu bez súhlasu MsR v Partizánskom
 - e/ nájomca podstatne zmenil druh stavby, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú
 - f/ nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného
 - g/ nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný)
 - h/ nájomca napriek výzve nezaplatil nájomné
 - i/ nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté nebytové priestory alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebyt. priestory vypratať
 - j/ z dôvodu verejného záujmu
 - k/ nájomca zapríčinil, že nebude vydané niektoré z úradných povolení potrebných k užívaniu nebytových priestorov za účelom nájmu, alebo ak takého povolenie bude odňaté.Odstúpenie musí byť písomné a je platné dňom doručenia.

Čl. III. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného.

1. Výška nájomného je určená dohodou zmluvných strán v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a podľa VZN mesta Partizánske č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve mesta Partizánske v platnom znení. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom nebytových priestorov uvedených v bode č. I/3 **ročne 663,20 €**. Slovom: šesťstošesťdesiattri, 20/100 EUR.
2. Nájomné je splatné **štvrt'ročne** v štyroch rovnakých splátkach **po 165,80 €** najneskôr do 10. dňa druhého mesiaca príslušného štvrt'roka (t. j. do 10. 02., 10. 5., 10. 8. a 10. 11. v príslušnom kalendárnom roku) na účet prenajímateľa bezhotovostným prevodom.
Nájom nehnuteľnosti je podľa § 38, zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty oslobodený od platenia DPH.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť sumu nájomného každoročne o príslušnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR. Takto zmenená cena nájmu sa upraví k 01. aprílu kalendárneho roka na obdobie 12 mesiacov formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
4. Podľa VZN č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a INM vo

vlastníctve mesta Partizánske, je nový nájomca povinný zaplatiť nájomné a energie (tzv. depozit) v sume 111,- €, ktorý bude určený na úhradu nájomného a energií v prípade, že si nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce mu z nájomnej zmluvy. Pri ukončení nájmu budú tieto fin. prostriedky nájomcovi vrátené po tom, čo sa znížia o prípadné nedoplatky na nájomnom a energiách, alebo o úhrady za prípadné poškodenie prideleného nebytového priestoru.

Čl. IV. Podmienky nájmu.

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu. V osobitných prípadoch môže požiadať prenajímateľa o schválenie podnájmu tretej osobe, ale toto schválenie si vyžaduje súhlas Mestskej rady v Partizánskom podľa VZN č. 4/2011 o nájme a podnájme nebytových priestorov a INM vo vlastníctve mesta Partizánske.
2. Nájomca je povinný vyžiadať k vykonaniu stavebných úprav a k umiestneniu reklamy predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, ktorý však nenahrádza súhlas príslušného stavebného úradu.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním rekonštrukčných prác, prípadne prestavbou nebytových priestorov.
4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov vzťahujúcich sa na prácu ním vykonávanú, resp. vykonávanú jeho pracovníkmi. V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedá za ňu nájomca v plnej výške.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je nutné urobiť. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla na prenajatom majetku v prípade nesplnenia si oznamovacej povinnosti.
6. Bežné opravy a údržbu si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady v súlade so zák. č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie el. rozvodov, bleskozvodov a plynu. V prípade zistenia poruchy zabezpečí ich odstránenie na vlastné náklady. Ak vzniknuté poruchy boli spôsobené nájomcom, prenajímateľ ich dá odstrániť na náklady nájomcu.
8. V odôvodnených prípadoch je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
9. Nájomca je povinný čistiť a primerane udržiavať verejné priestranstvo, ktoré hraničí s nehnuteľnosťou, v ktorej má prenajaté nebytové priestory. V zimnom období platí pre užívateľov objektov povinnosť odstraňovať sneh a náľad. V prípade nepriaznivých klimatických podmienok je potrebné náľadie posypávať pieskom, aby sa predišlo úrazom chodcov. Upratovacie služby vo vnútorných priestoroch objektu si zabezpečuje nájomca.
10. Náklady za spotrebu energií sa nájomca zaväzuje uhrádzať odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
11. Náklady za spotrebu el. energie je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi v štvrťročných preddavkoch. Po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa el. energie prenajímateľ vyúčtuje skutočné náklady za spotrebu el. energie podľa stavu na podružnom elektromere a počtu prevádzok napojených na podružný elektromer.

- Náklady za spotrebu vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe jeho refakturácie v štvrtročných preddavkoch. Vyúčtovanie vodného a stočného sa nájomcovi vykoná po skončení kalendárneho roka podľa vyhl. MŽP SR č. 397/2003 Z. z. o meraní množstva vody v platnom znení.
13. Nájomca je povinný uhrádzať náklady za teplo v štvrtročných preddavkoch na základe refakturácie prenajímateľa. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi náklady za dodané teplo. Vykurovaná plocha je 19,40 m².
14. Náklady za odvoz smetí je nájomca povinný uhrádzať mestu Partizánske a v súlade s § 80 zák. č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady si splniť oznamovaciu povinnosť.
15. Pri omeškaní úhrady nájomného a faktúr za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi sankcie vo výške 0,05 % z výšky neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V.

Záverečné ustanovenie.

1. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sa vykonávajú písomnou formou so súhlasom oboch zainteresovaných strán.
3. Na všetky podmienky nájmu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia po jednom rovnopise.
6. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas v zmysle ust. § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov so spracovaním osobných údajov v súvislosti s realizáciou tejto zmluvy.

Partizánske 06. 10. 2016



Ing. Jarmila Machová
riaditeľka
prenajímateľ

Juraj Karkuš

nájomca