

Zmluva č. 121/13-2

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 43, § 663 až § 684 a § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Mesto Vrútky
Sídlo: Matušovičovský rad 4, 03861 Vrútky
Zastúpený: Ing. Miroslav Mazúr, primátor mesta
IČO: 00647209
DIČ: 2020591716
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Vrútky
Číslo účtu: 11724362/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca: Mečková Jana - Lucia
Sídlo: Necpaly 235, 03812 Necpaly
IČO: 4330005997
DIČ: 1021888043

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1876 kat. územia Vrútky ako Kino 1. máj č. súpisné 5351, postavené na parcele č. KN C 283/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 345 m².
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. tejto zmluvy pozostávajúci z miestností v stavebných výkresoch definovaných pod číslom 1.09 a 1.10 na prízemí zo samostatným vstupom do nebytového priestoru na pravo od hlavného vstupu do Kina 1. máj. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 54,6 m².

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebným účelom na holičstvo a kaderníctvo.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O ohliadke predmetu nájmu bol spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to: od 4.11.2013 do 4.11.2018.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV. bod 1,



- b) výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov,
 - c) výpoveďou nájomcu, podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - d) smrťou nájomcu,
 - e) písomnou dohodou zmluvných strán
 - f) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch :
- nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou,
 - ak v dôsledku zmien vykonávaných nájomcom na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda, t.j. škoda nad 1 000,- €,
 - ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, t.j. škoda nad 1000,- €,
 - ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
- a) ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobil potrebné právne opatrenia na jeho ochranu alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné,
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku koncu nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej strane.

Čl. V.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Cena nájmu je dohodnutá podľa zák. č. 18/1995 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov nasledovne:

Názov	Výmera v m ²	Ročná sadzba za m ² v EUR	Spolu v EUR za rok
Miestnosť A - holičstvo	24,5	25	612,5
Miestnosť B - čakáreň	26,6	25	665
WC	3,5	6,6	23,1
spolu	54,6	x	1309,6

2. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 109,- EUR, slovom **jednostodevät eur**.
3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby (telefón, internet), elektrickú energiu, revízie nebytového priestoru, ktoré si nájomca bude uhrádzať sám.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred na účet prenajímateľa a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s dojednanou 10. dňovou splatnosťou.

5. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa :

- vodné a stočné 5,- EUR mesačne

6. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať mesačne vopred na účet prenajímateľa a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s dojednanou 10. dňovou splatnosťou.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. daného roka vyúčtuje prenajímateľ v lehote do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovanie od dodávateľov týchto služieb.

8. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené.

9. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií u dodávateľov a tiež v prípade ak ročný nedoplatok za danú službu prekročí u nájomcu sumu 100,- EUR. Úprava výšky nájomného a zálohových platieb sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu. Odpočet spolu s opisom predmetu nájmu tvorí obsah odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.
5. Prenajímateľ je oprávnený mesačne vopred fakturovať nájomcovi nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca v prenajatých priestoroch inštaloval telefónne linky, umiestnil vlastnú reklamu na fasáde budovy. Spôsob inštalácie a umiestnenia reklamy musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca inštaloval a odoberal elektrickú energiu na základe uzavretej zmluvy s dodávateľom energie na náklady nájomcu.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.

2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady bežné drobné opravy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
9. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
10. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN Mesta Vrútky.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
12. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu určených meradiel a spoločných odberných zariadení pri odbere plynu, elektriny a vody pred zásahom nepovolaných osôb. Nájomca sa zaväzuje pravidelne denne kontrolovať neporušenosť meradiel a spoločných odberných zariadení. V prípade, že dôjde k zásahu nepovolanou osobou zaväzuje sa tento zásah okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi. V prípade sankcií dodávateľmi týchto médií za porušenie určených meradiel alebo spoločných odberných zariadení, zaväzuje sa nájomca zaplatiť sankcie vyúčtované dodávateľmi príslušných služieb.
15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote 8 dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení

konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

16. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromer, plynomer a vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy nájomca. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 2 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Čl. X.

Zmluvné pokuty, úroky

1. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovaného nájomného a služieb zmluvnú pokutu 0,05 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej oneskorenou úhradou nájomného a služieb, ktorá prevyšuje dojednanú zmluvnú pokutu./ resp. že prenajímateľ je oprávnený požadovať celú náhradu škody spôsobenej oneskorenou úhradou nájomného a služieb popri nároku na zmluvnú pokutu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

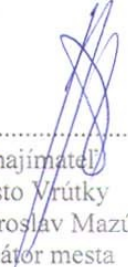
Čl. XI.

Záverečné ustanovenia


1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
6. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
7. Táto nájomná zmluva bola schválená Mestským zastupiteľstvom vo Vrútkach dňa 15.10.2013 uznesením č. 168/2013, ktoré tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
9. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle mesta.
10. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
11. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia

Vo Vrútkach, dňa 30.10.2013

Vo VRÚTKACH dňa 30.10.2013


.....
Prenajímateľ
Mesto Vrútky
Ing. Miroslav Mazúr
primátor mesta




.....
Nájomca
Jana Mečková - Lucia