

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Čl. I

Zmluvné strany

Správca budovy: T - services, s.r.o.
Sídlo: Jašíkova 178, Turzovka 023 54
Zastúpená: Ing. Lukášom Šulekom – konateľom spoločnosti
IČO: 44228414
DIČ: 2022745868
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pob. Turzovka
Číslo účtu : 2560310153/0200
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, vložka číslo: 50694/L
(ďalej len ako "správca budovy")

a

Nájomca : Mesto Turzovka
Sídlo: Jašíkova 178, Turzovka 023 54
Zastúpené: Miroslavom Rejdom, primátorom mesta
IČO: 00314331
DIČ: 2020553315
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s., pob. Čadca
Číslo účtu: 0204617002/5600
Údaje k DPH: prenajímateľ nie je platca DPH
(ďalej len ako "nájomca")

sa dohodli na tejto zmluve

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v budove Mestského úradu v Turzovke.
2. Správca budovy prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere 1299,8 m² podlahovej plochy:
 - kancelárske priestory (KC – č.9,10,11,15,16, medziposchodie IVP – č.1, úsek výstavby – č.15,16,17,24, úsek správny – 1,2,3,4,5, úsek zástupcu primátora – č.1,2,3, úsek primátora – č.10,11,12, úsek finančný – č. 1,2,3,16) o výmere 668,3 m² podlahovej plochy
 - ostatné obslužné priestory (sklady, WC a chodbové priestory) o výmere 631,5 m² podlahovej plochyVýmera ostatných obslužných priestorov je koeficientovaná, vypočítaná pomerom všetkých nebytových priestorov k rozlohe spoločných nebytových priestorov.
3. Vykurovacia plocha nebytových priestorov je 995,83 m² podlahovej plochy v budove MsÚ + 173,30 m² požiarna zbrojnica a garáž. Vykurovacia plocha celkom 1.169,13 m².
4. Správca prehlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory do dočasného užívania nájomcovi v zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané po celú dobu nájmu za účelom poskytovania komunálnych služieb.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Do skutočného užívania nebytového priestoru s povinnosťou od daného dňa platiť poplatky vstúpi nájomca dňom 1.1.2012. Tento deň je zároveň prvým dňom nájmu.

Čl. V.

Výška a splatnosť nájomného, prevádzkových a režijných nákladov

1. Výška nájomného je určená dohodou zmluvných strán v súlade s platnými právnymi normami tak, že nájomca je povinný platiť správcovi budovy za celý predmet nájmu:

12 EUR vrátane DPH (10 EUR + 2 EUR 20% DPH) ročne.

2. Správca budovy je povinný počas celej doby zabezpečovať nájomcovi dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. Jedná sa o tieto služby:

- dodávka tepla
- dodávku TÚV, vody z verejného vodovodu, vodné a stočné
- odvádzanie odpadových vôd do verejných kanalizácií
- dodávka elektrickej energie

3. Poplatky za služby spojené s nájmom, ktoré podliehajú cenovej regulácii v zmysle právnych predpisov, sa nájomca zaväzuje platiť **štvrt'ročne** :

- nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi za dodávku tepla a TÚV vo výške 14,94 EUR s DPH/m²/rok. Vykurovacia plocha budovy MsÚ (v tom: započítaná výmera garáže a požiarnej zbrojnice – 173,30 m²) : 1.169,13 m².

Celková ročná zálohová platba za dodávku tepla a TÚV predstavuje 17.466,80 EUR s DPH.

Štvrt'ročná zálohová platba za dodávku tepla a TÚV predstavuje 4.366,70 EUR s DPH.

- Celková ročná zálohová platba za dodávku vody z verejného vodovodu ako i stočné predstavuje 31,88 EUR s DPH/osoba/rok, čo predstavuje výšku: **1.275,20 EUR s DPH/rok.**

Štvrt'ročná zálohová platba za vodné, stočné predstavuje: 318,80 EUR s DPH.

- Ročná zálohová platba za odber elektrickej energie bola stanovená podľa fakturácie za rok 2010. **Celková ročná zálohová platba predstavuje 6.187,00 EUR s DPH.**

Štvrt'ročná zálohová platba predstavuje: 1.546,75 EUR s DPH.

Ročné zálohové platby za služby spojené s nájmom: 24.929 EUR s DPH.

Štvrt'ročné zálohové platby za služby spojené s nájmom: 6.232,25 EUR s DPH.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že správca budovy bude nájomcovi vystavovať faktúry na úhradu platieb za prenájom nebytových priestorov a na úhradu zálohových platieb za služby spojené s nájmom. Správca budovy sa zaväzuje po skončení príslušného obdobia, za ktoré obdrží od dodávateľa faktúru za služby podliehajúce cenovej regulácii, vykonať najneskôr do 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka skutočné vyúčtovanie zálohových platieb podľa meračov energií (služieb) a toto vyúčtovanie bez zbytočného odkladu doručiť nájomcovi. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa vystavenia vyúčtovacej faktúry. Správca budovy je povinný prípadný preplatok na zálohových platbách vrátiť nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Správca budovy sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca ich bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ich prevzal.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. III tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu správcu budovy.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu budovy.

4. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu budovy.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, tepla, elektriny a pod./.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisov na úseku ochrany pred požiarimi.
8. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za ním užívané priestory. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla.
9. Správca budovy nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare v prenajatých priestoroch, t. j. na všetkých hnutel'ných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve správcu
10. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) **dohodou** zmluvných strán,
 - b) **zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu**, ak je nájomcom právnická osoba,
 - c) **výpoveďou** jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodov v prípade nájmu dohodnutého na neurčitý čas,
 - d) **výpoveďou** pre hrubé porušenie zmluvy,
 - e) **odstúpením** od zmluvy zo strany správcu budovy alebo nájomcu.
2. Správca budovy aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na 1 rok, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane.

Čl. VIII

Úroky z omeškania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je strana, ktorá nie je v omeškaní, oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie úroku z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby Národnej banky Slovenska ročne z dlžnej sumy platnej k prvému dňu omeškania s úhradou.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami

3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Turzovka, v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých správca budovy obdrží dva exempláre a nájomca dva exempláre.

V Turzovka dňa. 30. 12. 2011

V Turzovke dňa 30. 12. 2011

Za správcu:

T-services, s.r.o.

Jasova 178

023 54 TURZOVKA

IČO: 44228414 R DPH: SK2022745868



.....
Ing. Lukáš Šulek
konateľ spoločnosti
T- services, s.r.o Turzovka

Za nájomcu:



MESTO TURZOVKA

023 54

25

.....
Miroslav Rejda
primátor mesta