

Nájomná zmluva

číslo : 10/2018/OEaMM

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

v nadväznosti na článok 17 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta
účinných od 1. januára 2017 (ďalej len „Zásady“)

Zmluvné strany

1/ Prenajímateľ : Mesto Fil'akovo – Mestský úrad
sídlo: 986 01 Fil'akovo, Radničná 25
štatutárny orgán : Mgr. Attila Agócs, PhD. – primátor mesta
DIČ: 2021115052
IČO: 316 075
IČ DPH: neplatca DPH
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko a.s. Bratislava, pobočka Fil'akovo
Číslo účtu: 8174961/5200
IBAN: SK95 5200 0000 0000 0817 4961
BIC/SWIFT : OTPVSKBX
Telefon : 0915264290 / Ing. Varga
E-mail : zoltan.varga@filakovo.sk
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca : Regiotel Novohrad s.r.o.
sídlo: 986 01 Fil'akovo, Jánošíkova 1632/12A
štatutárny orgán : Ing. Ladislav Fehér – konateľ
DIČ: 2023202313
IČO: 46 056 475
Bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Fil'akovo
IBAN: SK57 0200 0000 0028 6136 8359
Telefon : +421 907 256 204
E-mail : obchod@filleck.sk
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Odd.: Sro,
vl.č. 19727/S (ďalej ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby „Dom služieb súpisné číslo 1216“ na pozemku reg. C parc.č. 1191/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 494 m² zapísanej na LV č. 2272 k.ú. Fil'akovo. V skutočnosti sa jedná o trojpodlažný objekt na ul. Biskupickej č.4 vo Fil'akove.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory na II. NP a to miestnosť č. dv. 205 o podlahovej ploche 52,48 m².
3. Nájomca bude prenajaté nebytové priestory využívať na kancelárske účely. Nájomca nemôže zmeniť účel užívania dohodnutý touto zmluvou bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. II

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú** v trvaní 3 rokov od 01.01.2018 do 31.12.2020 za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

Čl. III

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v nadväznosti na Článok 24 bod 1. písm. bb) Zásad ročné nájomné v sume 26,56 EUR/m², slovom dvadsaťšesť eur a 56/100 centov za m² podlahovej plochy. Ročné nájomné za celkovú prenajatú plochu 52,48 m² činí **1.393,88 EUR**, slovom jedentisícristodevät'desiattri eur a 88/100 centov. Mesačné nájomné predstavuje **116,16 EUR**, slovom jednostošesť'násť eur a 16/100 centov. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred na základe doručenej faktúry, najneskôr do 25. dňa aktuálneho mesiaca. Nájomné za 01/2018 je splatné do 7 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť nájomné na účet prenajímateľa.
3. V závislosti od miery inflácie upraví prenajímateľ ročnú výšku nájmu o mieru inflácie vyhlásenú k 31. decembru predchádzajúceho roka v prípade, že miera inflácie je vyššia ako 5 %, pričom sa miera inflácie zohľadní vypracovaním dodatku k platnej zmluve.
4. V prípade omeškania platieb nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetom nájmu v zmysle Čl. IV tejto zmluvy môže prenajímateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. IV

Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Náklady za dodávku elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, odvod dažďových vôd a odvoz smetí bude nájomca hradiť mesačne zálohovo.
2. Mesačná výška zálohových platieb je **125,88 EUR** slovom jednostodvadsaťpäť eur a 88/100 centov v tom záloha za plyn 88,82 EUR (20,31 EUR/m²/rok), vodné a stočné 7,00 EUR, zrážková voda 2,00 EUR, odvoz odpadu 6,66 EUR, elektrická energia 19,40 EUR a poplatok za správu 2,00 EUR.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov v prípade zvýšenia cien účtovaných dodávateľmi (vykonávateľmi) týchto služieb.
4. Predpísané zálohy za služby podľa nájomnej zmluvy prenajímateľ zúčtuje po uplynutí kalendárneho roka do 30 dní odo dňa doručenia faktúr od dodávateľov jednotlivých médií.
5. V prípade, že je nájom ukončený ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to v priebehu kalendárneho roka, prenajímateľ zúčtuje zálohy za služby do 30 dní odo dňa doručenia faktúr od dodávateľov jednotlivých médií.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi na služby uvedené v bode 1 tohto článku, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. bežného roka si vzájomne uhradia do 14 dní od doručenia zúčtovacieho dokladu.

Čl.V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady poistenie objektu v ktorom sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory proti živelným škodám.
2. Poistenie nad rozsah uvedený v bode 1 tohto článku si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do nebytových priestorov za účelom kontroly.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať funkčnosť a prevádzku všetkých štandardných technických zariadení a plniť všetky také povinnosti majiteľa nehnuteľnosti spojené s jej vlastníctvom a ktoré sú potrebné k tomu, aby nájomca mal možnosť riadneho odberu elektrického prúdu, vody, odvodu splaškov a dažďovej vody.
5. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímaný nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, v takomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb uvedených v bode 1 čl. IV. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatého nebytového priestoru.

Čl.VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel a v rozsahu dohodnutom v zmluve, dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany, bezpečnosti a zdravia pri práci a požiarnej ochrany.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať funkčnosť a vzhľad prenajatého majetku údržbou v úzkej súčinnosti s prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný najmä :
 - a) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory),
 - b) zabezpečovať bežnú údržbu a funkčnosť vnútorných rozvodov elektroinštalácií, pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie, slaboprúdu, plynu, tepelných rozvodov, rozvodov, technologických zariadení a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu (sanitná inštalácia),
 - c) zabezpečovať správne a riadne merania médií v prípade uzavretia obchodných zmlúv s ich dodávateľmi,
 - d) pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť technických zariadení zabezpečovať v zmysle platných predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany,
 - e) bezodkladne vyznameniť prenajímateľa o vzniku havárie alebo inej poistnej udalosti v prenajatých priestoroch.
4. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe len so súhlasom prenajímateľa.
5. Akékoľvek úpravy v priebehu nájmu prenajatých nebytových priestorov sú možné len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný uhradiť škody vzniknuté jeho pričinením na majetku prenajímateľa a uhradiť poplatky resp. pokuty, ktoré vzniknú prenajímateľovi jeho pričinením.

Čl. VII. Ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer zanikne uplynutím doby nájmu.
2. Nájom nebytového priestoru dohodnutý podľa tejto zmluvy je možné ukončiť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez udania dôvodu.
3. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede.
4. Zmluvné strany môžu túto zmluvu ukončiť dohodou ku ktorémukoľvek spoločne dohodnutému termínu.
5. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy písomne odstúpiť v prípade, ak nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy. Za hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy nájomcom sa považuje porušenie povinností nájomcu uvedenej v čl. III a IV. tejto zmluvy.
6. Nájomca má právo od tejto zmluvy písomne odstúpiť v prípade, ak prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy. Za hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy nájomcom sa považuje porušenie povinností prenajímateľa uvedenej v čl. V tejto zmluvy.
7. Pri skončení nájmu je nájomca povinný uvoľniť prenajaté priestory najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty. Odovzdávanie sa vykoná zápisom s prenajímateľom.
8. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal, s opotrebovaním primeraným dobe užívania.
9. Ak nájomca neuvolní prenajaté nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty, uhradí prenajímateľovi okrem nájomného a úhrad za služby súvisiace s užívaním prenajatých priestorov za dobu po skončení platnosti zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR, slovom jednosta eur za každý deň omeškania s ich uvoľnením.

Čl. VIII. Ochrana pred požiarmi

1. V zmysle ods. 2 §6 zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platných zneniach nájomca v prenajatých priestoroch plní v čiastkovom rozsahu povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi tým :
 - a/ že v zmysle ods. b §4 cit. zákona zabezpečí plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a včas zahlásí prenajímateľovi činnosti spojené so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, ktorým následne spoločne prijmú potrebné opatrenia.
 - b/ že v zmysle ods. h §4 cit. zákona zabezpečí odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarny dozor na vlastných technických a ostatných zariadeniach.
 - c/ že v zmysle ods. 1 §4 cit. zákona zabezpečí kontroly stavu vlastných technických zariadení v zmysle platných predpisov a noriem (najmä STN 33 1610, vyhl. 79/2004 – najmä §1-4, 13, 15, 16) a bezodkladne zahlasuje prenajímateľovi všetky zistené nedostatky na prvkoch elektrickej inštalácie budovy resp. zabezpečí ich odborné odstránenie.

d/ že v zmysle ods. a §5 cit. zákona neodkladne zahlásí prenajímateľovi všetky vzniknuté nežiadúce poškodení na požiarnotechnických zariadeniach (spustenie, mechanické poškodenie, pád bez zjavného poškodenia a pod.)

e/ že v zmysle ods. 1 §5 zabezpečí bezodkladne hlásenie vzniku požiaru nie len OR HaZZ ale aj prenajímateľovi. Táto povinnosť sa týka aj uhasených požiarov.

2. Náklady spojené so vznikom a odstránením škôd, ktoré vzniknú z dôvodu nedodržiavania resp. porušenia uvedených záležitostí, znáša nájomca v plnom rozsahu.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. V zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

3. Práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

4. Táto zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.

5. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa ruší Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 05/2014 zo dňa 30.4.2014 uzavretá medzi nájomcom a bývalým prenajímateľom TECTUM, n.o., Filákovu a Dodatok č. 1 zo dňa 26.08.2016 uzavretý medzi nájomcom a prenajímateľom Mestom Filákovu.

6. Táto zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží tri (3) a nájomca dva (2) vyhotovení.

7. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku.

Vo Filákovu, dňa 04.01.2018

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

v.r.

v.r.

.....
Mgr. Attila Agócs, PhD.
primátor
Mesta Filákovu

.....
Regiotel Novohrad, s.r.o.