

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov č.1/1/2013

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

me d z i

- 1. Prenajímateľ:** Verejnoprospešné služby, p. o.
v zastúpení: Ing. Ľubomír Krett, riaditeľ
IČO: 31953492
DIČ: 2020713288
IČDPH: SK2020713288
Bankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
Číslo účtu: 6634602/0200
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 2. Mesto Stará Ľubovňa**
v zastúpení: PaedDr. Michal Biganič, primátor mesta
- 3. Nájomcom:** Ing. Ján Tiža, Továrenská 812/2, Stará Ľubovňa
v zastúpení: Ing. Ján Tiža, Komárovce 24, 073 01 Sobrance
rodné číslo: 830301/8955

IČO: 44589981
DIČ: 1080290728
IČDPH: SK1080290728
Bankové spojenie: 2556206353/0200
(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte na ul. Továrenská 821/2 v Starej Ľubovni. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.

II.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom zriadenia **internetového obchodu**, zároveň prenajímateľ súhlasí s prenájmom časti nebytového priestoru cca 30 m² na Ulici továrenskej 821/2 v Starej Ľubovni tretej osobe Ing. Lucii Sivoňovej za účelom prevádzky internetového predaja.

III.
Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú od **01.02.2013.**

IV.
Nájomné

Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške **2 040 € bez DPH** ročne a to v nasledovnom členení:

Druh nájmu	Podlahová plocha v m²	Cena za 1m²	Ročné
nájomné			
Predajné, prevádzkové, odbytové plochy	0,00	0,00 €	0,00 €
Kancelárske plochy	23,45	32,00 €	750,40 €
Výrobné priestory (dielňa, služby)	0,00	0,00 €	0,00 €
Skladové priestory	63,31	18,00 €	139,58 €
Ostatné plochy (chodby, WC,)	18,70	8,00 €	149,60 €
Spoločné plochy (chodby, WC - podiel)	0,00	0,00 €	0,00 €
Iné plochy	0,00	0,00 €	0,00 €
Celkom:	105,46		2 039,58 € zaokr. 2 040 €

V.
Úhrada ostatných služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov alikvotným podielom z nameraných spotrieb elektrickej energie, tepla, vody a iné na jednotlivých meračoch prenajímateľa, ktoré sú určené na účely nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za ostatné služby, ktoré činia ročne **1 635,00 €**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

a) elektrina	401,00 €
b) osvetlenie spoločných priestorov	0,00 €
c) prenájom elektromera	0,00 €
d) teplo	1 077,00 €
e) vodné a stočné	157,00 €
f) iné	0,00 €
g) odvoz TDO (smetí)	0,00 €
h) upratovanie spoločných vonkajších priestorov	0,00 €

Spolu za ostatné služby ročne **1 635,00 €**

3. Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru a ostatných služieb je
3 675 € bez DPH,
735 € DPH 20 %
spolu 4 410 € ročne s DPH.

4. Nájomné a ostatné služby sú splatné mesačne - vopred a to vždy do 10 - tého dňa za príslušný mesiac vo výške 367,50 € s DPH na účet prenajímateľa
číslo účtu: 6634602/0200 s uvedením variabilného symbolu: 112013
Nájomné za mesiac február a marec 2013 nájomca bude platiť len za ostatné služby t.j. 163,50 € s DPH (z dôvodu rekonštrukcie daných priestorov).
5. Pri nedodržaní termínu splatnosti bude podľa ustanovení Obchodného zákonníka (právnické osoby) a Občianskeho zákonníka (fyzické osoby) účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,1 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
8. Nájomné podľa článku IV sa môže upraviť medziročne o mieru inflácie za predchádzajúci rok, a to podľa údajov Slovenského štatistického úradu vždy dodatkom k nájomnej zmluve.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 odst. 1 zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ odovzdá nájomcovi, nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, písomne spracovaným záznamom, ktorý bude tvoriť súčasť nájomnej zmluvy.

Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil nájomca.

Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní /ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“/, ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku /opravy a výmeny zámok a nátery/. Rozpis prác a služieb považovaných za „drobné opravy“ spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu NZ.

Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

VII. Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež poisťuje nehnuteľnosť (objekt daný na účely prenájmu), v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom nasledovne:
 - prípady poškodenia a zničenia nehnuteľného majetku a investícií živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou,
 - prípady poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t.j. elektro materiál, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmena podlahových krytín atď.
4. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Stará Ľubovňa.
5. V zimnom období nájomca zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do objektu - prenajatých priestorov (VŠZN č. 2 - mesta Stará Ľubovňa).
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
7. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v prenajatých nebytových priestoroch umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, plynu, elektrine a pod.)
8. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov. Za všetky ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zodpovedá v plnom rozsahu.
 - nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť prenajatú časť hasiacimi prístrojmi,
 - nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu prenajatých častí objektu,

- nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do prevádzky,
 - nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany..
9. Nájomca je povinný inštalovať samostatné meranie elektrickej energie po dohode a jej dodávateľom. Na vlastné náklady si zabezpečuje revízie elektrických zariadení v zmysle STN 331500.
 10. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
 11. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
 12. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovoréné alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov.
 13. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom pre podnikateľskú činnosť tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok nájomcu, ktoré sú záväzné v prevádzke a s ktorými bol nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy oboznámený.
 14. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodišťa, sociálne priestory, výťah a podobne/ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
 15. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Reklamné plochy budú riešené osobitnou dohodou.
 16. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
 17. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
 18. V zmysle § 7 odst. 10 zákona č. 428/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov o ochrane osobných údajov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas o 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.
 19. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

IX. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote podľa Zákona č. 116/90 Zb.
 - výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. Pri opakovanom porušení finančnej disciplíny, podľa článku V, ods. 3 nájomnej zmluvy, na ktorú prenajímateľ písomne upozornil nájomcu, prenajímateľ môže vypovedať zmluvný vzťah v jednomesačnej lehote t. j. 30 dní.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne výhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vo vlastnom mene podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

Stará Ľubovňa dňa 30.01.2013

Prenajímateľ:

Verejnoprospešné služby, p.o.
Ing. Ľubomír Krett
riaditeľ VPS p. o.

VEREJNOPROSPEŠNÉ SLUŽBY
STARÁ ĽUBOVŇA

Vlastník:

Mesto Stará Ľubovňa
PaedDr. Michal Biganič
primátor mesta



Nájomca:

Ing. Ján Tiža
Komárovce 24
073 01 Sobrance

Ing. J. TIŽA
Komárovce 24
073 01
IČO: 44589981
H/ SK1080290728