

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov a o odmene za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Poltár**
v zastúpení: **Pavel Gavalcc - primátor mesta**
IČO: 00316342
Bankové spojenie: č.ú. 22127352/0200, VÚB a.s., expozitúra Poltár

Nájomca: **prom.práv. Milan FERIENČÍK**
Mládzovo 55
985 02 Brezníčka
IČO : 32 619 073
Bankové spojenie: 3330090516/3100

Čl. II

Úvodné ustanovenie.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – administratívna budova, výrobná hala 2, vedených na LV č.1 k.ú. Poltár so súpisným číslom 728 na pozemku parcela C KN č.1556/8 /bývalá STS/.
2. Nájomca je súkromný podnikateľ na základe osvedčenia o živnostenskom podnikaní vydaného Obvodným úradom Lučenec, č.živnost.reg. 606-1514 zo dňa 02.09.2011.

Čl. III

Predmet a účel nájmu.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na druhom nadzemnom podlaží /poschodí/ administratívnej časti budovy uvedenej v čl. II bod 1., vrátane schodišťa z prvého na druhé nadzemné poschodie.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov a prislúšenstva je 189,87 m² , z toho je podlahová plocha :

a) 201 – schodisko	12,27 m ²	h) 208 – sociálne zariadenie	7,00 m ²
b) 202 - chodba	13,88 m ²	i) 209 – miestnosť	24,17 m ²
c) 203 - miestnosť	33,37 m ²	j) 210 - miestnosť	4,48 m ²
d) 204 – miestnosť	10,88 m ²		
e) 205 - miestnosť	32,75 m ²		
f) 206 – miestnosť	18,20 m ²		
g) 207 – miestnosť	32,87 m ²		

3. Súbor nebytových priestorov sa nájomcovi prenecháva na zriadenie dielne na šitie obuvi / s možnosťou chránenej dielne/ a služby súvisiace s predmetom činnosti dielne.

Čl. IV

D o b a n á j m u .

Nájom sa uzatvára na **dobu neurčitú** a začína dňom **09.09.2011.**

Čl.V

N á j o m n é a ú h r a d a z a s l u ž b y p o s k y t n u t é s n á j m o m n e b y t o v é h o p r i e s t o r u .

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celý súbor nebytových priestorov vo výške 1898,70 € ročne.
3. Nájomné bude hradené v mesačných splátkach vo výške **158,23 €** prevodom na účet prenajímateľa a je splatné 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote uvedenej v ods. 3, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného budú spoločne prehodnocovať a meniť v závislosti na raste inflácie.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na média (plyn, vodné, stočné a elektrická energia) bude znášať nájomca a prenajímateľ ich bude refundovať nájomcovi vždy po doručení faktúry od dodávateľa.
7. Nájomca bude spolu s nájomným za nebytové priestory (ako je uvedené v čl.V ods.3 zmluvy o nájme) mesačne uhrádzať zálohovú platbu vo výške **150 €** na náklady za spotrebu plynu, vodného, stočného a elektrickej energie.
8. Prenajímateľ zabezpečí poistenie budovy v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú. Nájomca sa bude podieľať na poistení budovy vo výške **20 € ročne**. Poistenie ďalšieho majetku nachádzajúceho sa v objekte prenajatých nebytových priestorov hradí nájomca na základe samostatnej zmluvy, ktorú si uzavrie s poisťovňou.

Čl. VI.

P r á v a a p o v i n n o s t i p r e n á j i m a t e ľ a a n á j o m c u .

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet prenájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorý ho bude v tomto stave na svoje náklady udržiavať. O prevzatí objektu bude spísaný samostatný záznam.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore len so súhlasom nájomcu. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytovom priestore. V takom prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.

4. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor a príslušenstvo užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytového priestoru v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
7. Nájomca je povinný starať sa o údržbu nebytového priestoru a hradíť náklady na údržbu v rozsahu dohodnutom v odseku 8.
8. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje bežnú údržbu a prevádzka práce, napr. : vymaľovanie nebytového priestoru, nátery okien a výkladov, zasklievanie okien a výkladov údržbu, výmeny a opravy roliet, dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu nebytového priestoru, opravy alebo výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, vodovodných a splachovačových tesnení.
9. Okrem prípadov uvedených v odseku 10 nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
10. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje zavedenie klimatizácie, poplašné zariadenie.
11. Prenechať nebytový priestor do podnájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť prenajaté priestory z hľadiska protipožiarnej prevencie, v súlade s platnými predpismi a viesť príslušnú dokumentáciu na vlastné náklady.
13. Nájomca oznámi písomne prenajímateľovi osoby, ktorým boli odovzdané kľúče od hlavného vchodu budovy so súpisným číslom 728 a sú zodpovedné za odomykanie a uzamykanie hlavného vchodu počas pracovnej doby nájomcu. Nájomca ohlásí aj rozsah pracovnej doby, resp. smennosti prenajímateľovi.

Čl. VII.

Skončenie nájmu.

1. Nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
2. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v ods. 4 a 5.
4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca prenechá nebytový priestor do prenájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - d) zle hospodári s prenajatým majetkom
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dojednané užívanie
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona

6. Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

ČL VIII

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
3. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží štyri vyhotovenia a prenajímateľ dve vyhotovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení. Ak zmluva nie je zverejnená do siedmych dní odo dňa uzavretia, môže druhá zmluvná strana podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

V Poltári 12.09.2011



.....
prenajímateľ

.....
nájomca