

2010/138

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 G a v a l e c - primátor mesta**
IČO: 00316342
Bankové spojenie: č.ú. 22127352/0200, VÚB a.s., expozitúra Poltár

Nájomca: **KLAJSTAF s. r. o.**
Veľká Suchá 278
980 13 Hrnčiarska Ves
IČO : 44 014 651

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 spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 14448/S.

Čl. III

Predmet a účel nájmu.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) administratívnej časti budovy a časť nebytových priestorov výrobné haly 2 uvedených v čl. II bod 1.
2. Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je **305 m²** z toho je podlahová plocha:
 - a) 1 - sklad 14,00 m²
 - b) 7 – kancelária 32,10 m²
 - c) 8 – sklad 15,90 m²
 - d) výrobná hala 243,00 m²
3. Nebytové priestory sa nájomcovi prenechávajú na zriadenie kancelárskych a skladovacích priestorov.

Čl. IV

Doba nájmu.

Nájom sa uzatvára na **dobu neurčitú** a začína dňom **01.12.2013**.

Čl.V

Nájomné a úhrada za služby poskytnuté s nájomom nebytového priestoru.

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné. Nájomca sa zaväzuje v deň uzavretia tejto nájomnej zmluvy zložiť na bankový účet prenajímateľa alebo do pokladne prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t.j. vo výške **884,49 €**. Táto finančná zábezpeka bude použitá pre úhradu prípadných nedoplatkov nájomcu pri ukončení nájmu alebo na úhradu nedoplatkov nájomcu podľa osobitnej dohody. Pre prípad, že pri ukončení nájmu nájomcovi nevznikne nedoplatok na nájomnom, finančná zábezpeka bude vrátená nájomcovi na jeho bankový účet.
2. Výška nájomného sa určuje dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č.18/96 Z.z. o cenách.
3. Ročné nájomné sa vypočítava násobkom prenajatej plochy a ceny za 1 m².
Ročné nájomné predstavuje sumu: 305 m² x 11,60 € = 3.538,- €.
Mesačné nájomné predstavuje sumu 294,83 €.
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 **100 €** na náklady za spotrebu plynu, vodného, stočného a elektrickej energie.
8. Nájomca prehlasuje, že uznáva čo do dôvodu a výšky pohľadávku voči prenajímateľovi vo výške **789,66 €**, ktorá predstavuje nájomné a zálohu za služby za užívanie predmetu nájmu podľa Čl. III za obdobie od 01.10.2013 do 30.11.2013, ktoré uhradí pri podpísaní nájomnej zmluvy.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu.

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 prenájomca 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 prenájomcovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenájomca 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 prenájomcu, a to ani na svoj náklad. Vzájomne odsúhlasené investície zo strany nájomcu do predmetu nájmu je možné započítať s dohodnutou výškou nájomného podľa Čl V tejto zmluvy.
10. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenájomcu 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 prenájomcu.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť prenajaté priestory z hľadiska protipožiarnej prevencie v súlade s platnými predpismi a viesť príslušnú dokumentáciu na vlastné náklady.

Čl. VII.

S k o n č e n i e n á j m u .

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. 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 prenecháva nebytový priestor do prenájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu.
 - d) zle hospodári s prenajatým majetkom
4. 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) prenájomca 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

Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

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 štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia .
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení. Ak zmluva nie je zverejnená do siedmich 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 13.12..2013


.....
prenajímateľ

KLAJSTAF, s.r.o.
980 13 Hrnčiarska Ves, 278
IČO: 44 014 651
IČ DPH: SK2022551806
.....
nájomca