

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2011

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Podbrezová
Sládkovičova 76/6, 976 81 Podbrezová
zastúpená Mgr. Ladislav Kardhordó, starosta obce
IČO: 00 313 688
DIČ: 2021169953
Bankové spojenie: DEXIA banka, a.s., pobočka Brezno
Číslo účtu: 2001393001/5600
Tel: 048/6171964, fax 048/617 1664
e-mail: podbrezova@stonline.sk
(ďalej len prenajíateľ)

a

Nájomca: Kultúrne a spoločenské centrum Klások
Sládkovičova 76/6, 976 81 Podbrezová
zastúpené p. Lenkou Špiriakovou
adresa: Kolkáreň 32/40, 976 81 Podbrezová

PREAMBULA

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a VZN č. 2/2009 o nájme a podnájme nebytových priestorov, plôch na reklamné účely a o nájme pozemkov (ďalej len VZN o nájme) a na základe uznesenia č. 89/2011 zo dňa 30.5.2011.

I.

PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov vo vlastníctve prenajíateľa na ul. Kolkáreň č. 32/40 v Podbrezovej zapísaný na Katastrálnom úrade Banská Bystrica, Správa katastra Brezno na LV č. 640 spolu o výmere 299,90 m² nasledovné:

- tanečná sála prízemie vľavo o výmere 65 m²
- tanečná sála prízemie vpravo o výmere 65 m²
- tanečná sála prízemie vľavo vzadu o výmere 61,50 m²
- spoločné priestory na prízemí o výmere 108,40 m²

II.

DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

2.1 Nájomný vzťah vzniká od 1.6.2011 a jeho trvanie je stanovené na dobu neurčitú.

2.2 Nájomný vzťah môže zaniknúť

a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviest' konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviesť aj dôvod)

b/ uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená

c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkových nákladov) je výpovedná lehota 1 mesiac.

d/ odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný nebytový priestor vypratať bez zbytočného odkladu.

I. prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

II. nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu škodlivé,
- dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné

e/ na základe zákona – podľa § 14 zákona o nájme nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.

III. ÚČEL NÁJMU

3.1 Nebytové priestory uvedené v čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať podľa priloženého harmonogramu (príloha č. 1) na vykonávanie všetkých tanečných a spoločenských aktivít realizovaných prostredníctvom Kultúrno-spoločenského centra Klások. Harmonogram bude vždy vypracovaný (aktualizovaný) nájomcom pre každý školský rok, s účinnosťou od začiatku príslušného školského roka.

3.2 Prenajímateľ je oprávnený v prípade nevyužívania nebytových priestorov v čl. I prenajať tretej osobe na základe Zmluvy o prenájme za jednorazové poskytnutie priestorov uzatvorenú s obcou.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 4.1 Nájomné za užívanie nebytových priestorov je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a VZN o nájme.
- 4.2 Výška nájomného za 1 m² podlahovej plochy je 0,50 eur mesačne bez DPH.
- 4.3 Celková úhrada za prenajaté priestory je nasledovná:
Ročná úhrada celkom: **1 149,- €** pozostáva z ročného nájomného, ktoré predstavuje náklady na dodávku vody, elektrickej energie a plynu pre nasledovne prenajímané priestory:
Ročná úhrada za tanečnú sálu prízemie vpravo o výmere 65 m² – 390,- €
Ročná úhrada za tanečnú sálu prízemie vľavo o výmere 65 m² – 390,- €
Ročná úhrada za tanečnú sálu prízemie vľavo vzadu o výmere 61,50 m² – 369,- €
Mesačná úhrada spolu: **95,75 €** pozostáva z mesačného nájomného, ktoré predstavuje dodávku vody, elektrickej energie a plynu pre nasledovne prenajímané priestory:
Mesačná úhrada za tanečnú sálu prízemie vľavo o výmere 65 m² – 32,50 €
Mesačná úhrada za tanečnú sálu prízemie vľavo vzadu o výmere 61,50 m² – 30,75 €
Mesačná úhrada za tanečnú sálu prízemie vpravo o výmere 65 m² – 32,50 €
Uvedené výšky nájomného sú určené bez DPH, nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH.
- 4.4 Ostatné náklady na prevádzku spoločných priestorov ako aj ďalšie náklady spojené s prevádzkou budovy vo výške cca 9 000,- € obec Podbrezová poskytne z rozpočtu obce ako nenávratný finančný príspevok na kultúrnu a spoločenskú činnosť pre KSC Klások.
- 4.5 Výška nájmu sa každoročne upraví písomným dodatkom k zmluve vždy k 1. aprílu roka na obdobie 12 mesiacov z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Obecné zastupiteľstvo si vyhradzuje právo konečnej výšky navýšenia.

V. SPLATNOSŤ NÁJMU

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné hradiť vopred štvrťročne vo výške 287,25 €. Prvú štvrťročnú splátku je nájomca povinný uhradiť na základe vystavenej faktúry, najneskôr do 20.6.2011.
- 5.2 Plnú výšku nájomného stanovené zmluvou nájomca uhradza jednorazovo, a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, resp. formou poštovej poukážky alebo bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Zaplatením sa rozumie zaúčtovanie celej čiastky do pokladni alebo pripísaním na účet prenajímateľa.
- 5.3 Nájomné je nový nájomca povinný uhrádzať na základe vystavenej faktúry 3 mesiace vopred na základe vystavenej faktúry a v tomto režime zotrvať 12 mesiacov. Ostatní nájomcovia uhrádzajú nájomné jeden mesiac dozadu so splatnosťou do 15 dní od vystavenia faktúry.

Nájomca, ktorý sa dopustí omeškania platby a napriek výzve prenajímateľa do novej lehoty neuhradí dlžnú čiastku bude preradený do režimu splatnosti ako by bol nový nájomca.

- 5.4 V prípade neuhradenia nájomného v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle ust. § 3 NV ŠR č. 87/1995 Z.z., podľa ktorého je výška určená o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Prenajímateľ môže od nájomcu požadovať aj poplatok z omeškania, ktorý je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ zo zákona tieto povinnosti:

- a) odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru,
- b) udržiavať na svoje náklady nebytový priestor v stave v akom ho nájomcovi odovzdal pri podpise tejto zmluvy; to znamená podľa špecifikácie v zmluve znášať tie udržiavacie náklady a náklady na odstránenie závad, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať nebytový priestor,
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájmom,
- d) v prípade, že prenajímateľ umožní užívať predmet nájmu tretej osobe je prenajímateľ povinný vždy:
zabezpečiť na vlastné náklady upratanie prenajatých priestorov a ich okolia,
zabezpečiť odomykanie a uzamykanie hlavného vchodu od budovy a tanečných sál na prízemí.

VII.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:

- a) právo užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve,
- b) právo požadovať zľavu z nájomného

7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:

- a) platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,
- b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru,
- c) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv,
- d) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor alebo IHM (hasiaci prístroj) v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodli s prenajímateľom inak,
- e) dodržiavať predpisy vzťahujúce sa na požiarnu ochranu,
- f) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch podľa platných hygienických predpisov,

- g) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho obchodného mena, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
 - h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov.
- 7.3 Nájomca sa zaväzuje informovať prenajímateľa o významných aktivitách prebiehajúcich v prenajatých nebytových priestoroch, svojím menom propagovať obec Podbrezová a o výsledkoch akcií informovať občanov obce Podbrezová prostredníctvom obecných novín.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vo vlastnej réžii upratovanie prenajatých priestorov podľa potreby a udržiavať poriadok v okolí budovy. Čistiace prostriedky a hygienické potreby si zabezpečuje prenajímateľ sám. Zamykanie hlavného vchodu do budovy a tanečných sál na prízemí si nájomca zabezpečuje sám.
- 8.2 Pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie nájomca musí postupovať v súlade s ust. § 16 VZN o nájme.
- 8.3 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou, maximálne však do výšky 170,- € vrátane DPH za kalendárny rok, znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa (presná špecifikácia nájomcu o aké opravy sa jedná napr. splachovač, batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum....)
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.5 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.6 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.7 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 8.8 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
- 8.9 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

- 8.10 Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, jedna pre prenajímateľa a jedna pre nájomcu.
- 8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.
- 8.12 Zoznam majetku obce, ktorý prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi spolu s prenajímanými nehnuteľnosťami tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

V Podbrezovej dňa 31.5.2011

Kultúrne a spoločenské centrum

Klások

Sládkovičova 76/6, 976 81 Podbrezová
IČO: 42 008 956 DIČ: 2022338054

.....
za nájomcu

