

ZMLUVA

č. 062/SF/2006

o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb.
v znení neskorších predpisov /ďalej iba "zmluva o nájme"/

Zmluvné strany, a to

1. Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie č. 7 v zastúpení Správcovskou firmou s.r.o., Letná 41, Sp.Nová Ves, zastúpenou Ing. Jozefom Pavolom, riaditeľom spoločnosti
IČO: 00329614
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko, a.s.,
Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 3400426012/5600
/ďalej len prenajímateľ/
2. Pohrebná služba Rastislav Findura, s.r.o., Slovenská 8, 052 01 Spišská Nová Ves, zastúpená Rastislavom Findurom, konateľom firmy
IČO: 36 600 580 DIČ: 202 209 2116
Bankové spojenie: VÚB banka, a.s., Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 2110307555/0200
/ďalej len nájomca/

Čl. 1

VYHLÁSENIE ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom objektu Domu smútku - Slovenská 1 v Spišskej Novej Vsi, súpisné číslo 2291. Vlastníctvo objektu je zapísané v LV č. 1.
2. Nájomcom je Pohrebná služba Rastislav Findura, s.r.o., so sídlom Slovenská 8 v Spišskej Novej Vsi.

Čl. 2

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v Dome smútku, Slovenská 1 v Spišskej Novej Vsi, ktorých je vlastníkom, v rozsahu 48,97 m². Situovanie prenajímaných nebytových priestorov je zrejmé z grafickej prílohy tejto zmluvy o nájme.
2. Nájomca bude nebytové priestory využívať na pohrebné služby.
3. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté služby, a to: dodávku tepla na vykurovanie, vodné a stočné, odvod zrážkových vôd.

Čl. 3

DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú**.
2. Pre výpoveď nájomnej zmluvy platia ustanovenia par. 10-14 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Nájomná zmluva môže byť prenajímateľom vypovedaná predovšetkým, ak:
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou o nájme,
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo záloh na poskytované služby,
 - c/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d/ nájomca alebo osoby, ktoré sú s ním oprávnené užívať nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pravidlá riadneho spolunažívania, narúšajú pokoj alebo poriadok,
 - e/ z dôvodu uvedeného v čl. 5, bod 12 tejto zmluvy o nájme.
4. Nájomná zmluva môže byť vypovedaná písomne aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
6. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená po vzájomnej dohode zmluvných strán.

Čl. 4

PŔÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. K zmene účelu využívania nebytových priestorov, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca môže prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Drobné opravy a údržbu nebytových priestorov zabezpečuje nájomca na svoje náklady bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania platnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.

4. Stavebné úpravy prenajatých priestorov na modernizáciu a rekonštrukciu môže nájomca urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
5. Nájomca zabezpečí upratovanie spoločných častí a zariadení v prenajatom objekte na vlastný náklad.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť čistenie príľahlých plôch k prenajatému objektu podľa Všeobecne záväzného nariadenia o čistote mesta.
7. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní nebytového priestoru bude dôsledne dodržiavať príslušné ustanovenia /najmä par. 4 a 5/ Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a nadväzujúcich legislatívnych predpisov v tejto oblasti o požiarnej prevencii.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie, pokiaľ ich má v nájme od prenajímateľa, vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhl. č. 718/O2 Z.z., ako aj následného odstránenia zistených závad.
Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej právnej legislatívy.
9. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre výkon dezinfekcie, dezinsekcie a deratizácie. Podobne to platí aj pre prípady havarijných stavov, protipožiarneho zásahu a iných živelných udalostí a činností pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte.
V prípade, ak nájomca nesprístupní prenajaté priestory prenajímateľovi pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do prenajatých priestorov v týchto odôvodnených prípadoch.
10. V prípade, ak nájomca zistí vznik havarijnej situácie alebo hrozby jej vzniku, je povinný vykonať základné úkony na zabránenie jej vzniku alebo úkony na zabránenie jej šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Nájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí zástupcu správcu nebytového priestoru.
11. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami zák. NR SR č. 223/2001 Z.z. o odpadoch.
12. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob nájomca zabezpečí na svoje náklady.
13. Nájomca bude nebytový priestor užívať podľa pravidiel dobrého hospodára.

14. Na dodávku elektrickej energie do prenajatých priestorov nájomca uzatvorí zmluvu priamo s jej dodávateľom.
15. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.

Čl. 5

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

1. Nájomné je stanovené podľa "Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenia minimálnych cien za prenájom", ktoré boli schválené Uznesením č. 160 Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi zo dňa 16.12.2003.
2. Nájomca sa zaväzuje na služby uvedené v čl.2, odst.3 uhrádzať zálohové platby vo výške skutočných nákladov posledného zúčtovacieho obdobia s premietnutím aktuálnych jednotkových cien.
3. Výpočet nájomného:

a/ šatne, prezuvárne, soc. priestory	43,97 m2 x 680 Sk	=29.900,- Sk	
c/ manipulačný priestor	5,00 m2 x 100 Sk	= 500,- Sk	
	48,97 m2	30.400,- Sk	
Nájom za DKP v hodnote	8.750,50 Sk x 10%	875,- Sk	
Nájomné s p o l u :		31.275,- Sk	
4. Zálohy na služby:

- teplo ÚK		25.692,- Sk	
- vodné a stočné		7.080,- Sk	
Zálohy s p o l u :		32.772,- Sk	
5. Ročná úhrada c e l k o m : 64.047,- Sk
6. Mesačná úhrada: 5.337,- Sk
7. Ročné nájomné a zálohy na služby sú splatné v mesačných splátkach vždy do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. 3400426012/5600 v DEXIA banke Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves.
8. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie.
9. Vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh vykoná prenajímateľ raz ročne, najneskôr v termíne do 31.5. bežného roka za predchádzajúci rok. Vyúčtovaním vzniknuté nedoplatky, preplatky budú nájomcovi fakturované, resp.dobropísované. Splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia nájomcovi.

10. Užívanie obradnej siene, reprodukovanej hudby a chladničky bude zo strany prenajímateľa fakturované raz mesačne.
11. Pri nedodržaní stanoveného termínu mesačnej úhrady, ako aj lehoty splatnosti faktúry z vyúčtovania a mesačnej faktúry podľa čl.5, bod 10 je nájomca povinný až po uplatnení nároku zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
12. V prípade zmeny sadziieb nájomného za užívanie nebytových priestorov na základe všeobecne platného právneho predpisu alebo zmeny nariadenia mesta v priebehu trvania tejto zmluvy, bude nájomné upravené dodatkom k tejto zmluve. Podobne bude upravená aj výška záloh v prípade zmeny jednotkových cien služieb. Neakceptovanie dodatku zo strany nájomcu vo veci úpravy nájomného a záloh na služby, je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl. 3 tejto zmluvy o nájme.

Čl. 6

OSOBITNÉ UJEDNANIA

1. Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby na základe faktúr od ich dodávateľov prenajímateľ vykoná podľa dohody zmluvných strán nasledovne :
 - a/ teplo na vykurovanie - podľa vykurovanej plochy nebytového priestoru, ktorá činí 43,97 m²,
 - b/ vodné a stočné - podľa ročných smerných čísel spotreby vody upravenej o koeficient predstavujúci podiel spotreby hlavného vodomeru k súčtu spotrieb podľa smerných čísel v závislosti od počtu osôb užívajúcich nebytový priestor,
 - c/ zrážková voda - podľa podlahovej plochy nebytového priestoru,

Čl. 7

SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Výkon funkcie správcu prenajatých nebytových priestorov zabezpečuje Správcovská firma, s.r.o., Letná ul. č. 41 v Spišskej Novej Vsi.

Kontaktné osoby :

- vo veciach technických
p. Koňak František, t.č. 4297883, mobil 0907931210
- vo veciach finančných a nájomných zmlúv
p. Kristianová Božena, t.č. 4297885, mobil 0915899187

2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnou formou.
3. Na právne pomery neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy.
4. Zmluva nadobúda platnosť po podpise oboch zmluvných strán s účinnosťou od 1.1.2006.
5. Zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z toho 3 vyhotovenia zmluvy obdrží prenajímateľ a po jednom vyhotovení Správcovská firma, s.r.o. a nájomca.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 23.2.2006

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :



Ing. Jozef P a v o l
riaditeľ spoločnosti



Rastislav F i n d u r a
konateľ firmy