

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov

č. 1211/23

Táto zmluva je uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi

BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
zastúpená Ing. Jaroslavom Žákom, konateľom spoločnosti
zapísaná OR OS Prešov, oddiel Sro, vložka č. 13185/P
IBAN: SK49 5600 0000 0036 4459 0003

IČO: 36 476 633
DIČ: 2020028549
IČ DPH: SK2020028549
/ ďalej prenajímateľ /

a

JUDr. Marek Voľanský, advokát, Dlhý rad 1431/16, 085 01 Bardejov
zapísaný v zozname SAK, číslo zápisu 5360
IBAN: SK26 1100 0000 0029 2084 1629

IČO: 42 111 749
DIČ: 1074038185
/ ďalej nájomca /

I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v katastri Mesta Bardejov, Dlhý rad 16, Bardejov, II. poschodie – nová budova, zapísaných v liste vlastníctva č. 6279.

Nebytové priestory budú užívané na kancelárske účely.

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na tento účel / § 5, odst. 2, zák. číslo 116/1990 Zb /. Porušenie tohoto ustanovenia je pre prenajímateľa dôvodom na odstúpenie od zmluvy o nájme.

II.

Doba trvania nájmu

Táto zmluva nadobúda platnosť od 01.11.2023 a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v zmysle platných právnych predpisov. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Na základe uznesenia MsZ č. 222/2023-M, zo dňa 05.10.2023.

III. Výška nájomného

Po dobu trvania nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné . Výška nájomného bola stanovená dohodou v súlade s usmernením Mesta Bardejov, s platnými cenovými predpismi a vo výške obvyklej v meste za 1 m²

Účel využitia	plocha m ²	sadzba m ² €	nájomné €
1. kancelária m.č. 41	16,98	26,56	450,99
2. podiel na spoloč. priestoroch	5,09	13,28	67,60
S P O L U	22,07		518,59
		DPH 20 %	--

A, mesačné nájomné 43,22 €
- DPH 20 % -

B, mesačné zálohové platby za služby:
- elektrická energia 26,00 €
- vodné, stočné a zrážková voda 8,00 €
- teplo /22,07 m²/ 35,00 €
- upratovanie 10,00 €
- DPH 20 % za služby 15,80 €

C, mesačný predpis za nájom a služby 138,02 €

Nájomné a služby v stanovenej výške sa nájomca zaväzuje uhrádzať v mesačných splátkach vždy do 5. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa /konštantný symbol 0308, variabilný symbol 1211/. V prípade nedodržania termínu splatnosti má prenajímateľ právo na účtovanie úroku z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania

Prenajímateľ môže jednostranne upraviť výšku nájmu raz ročne o maximálnu mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

Ak nájomca nezaplatí 1 mesačnú platbu za nájom a služby spojené s užívaním nebytových priestorov v lehote splatnosti, t.j. riadne a včas, má prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb. Obnovenie dodávky služieb bude po zaplatení dlhu a poplatku za zapojenie.

Vyúčtovanie uhradených záloh za služby bude prevedené po skončení kalendárneho roka najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka.

V dohodnutej cene nájomného nie sú zahrnuté platby podľa VZN Mesta Bardejov o miestnych poplatkoch , ktoré nájomca bude mestu uhrádzať podľa výmerov.

IV. Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel podľa preberacieho protokolu a v tom stave ho musí udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný sa starať o nebytový priestor ako riadny hospodár, na vlastné náklady ho udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel / § 5, odstavec 1, zák. č. 116/90 Zb./ a uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním / § 5, odst.3, zák. číslo 116/1990 Zb./.
3. Stavebné úpravy podliehajúce stavebnému povoleniu na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady.
4. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona NR č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa / § 6, odst. 1, zák. č. 116/1990 Zb. s prechodom práv a povinností na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu.
7. Nájomca nebude brániť prenajímateľovi vo výkone vlastníckych práv a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv / § 5, odst. 4, zák. číslo 116/1990 Zb./, inak nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením tejto povinnosti.

V. Skončenie nájmu

1. Ak bol nájom dohodnutý na neurčitú dobu môžu obe zmluvné strany vypovedať zmluvu písomne bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. V prípade, že nájomné vzťahy z tejto zmluvy budú ukončené, je nájomca povinný ku dňu ich ukončenia vypratať prenajaté priestory a fyzicky ich odovzdať prenajímateľovi.
3. V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť podľa odstavca 2, súhlasia obe strany s tým, aby prenajaté priestory vypratával prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. Veci, ktoré nepatria prenajímateľovi, budú v takom prípade prenajímateľom uložené na náklady nájomcu v priestore, ktorý uzná prenajímateľ za vhodný na uvedený účel.
4. Ak zo strany nájomcu nebude rešpektovaná výpoveď z nájmu, uplynutie výpovedná lehota alebo došlo k odstúpeniu od nájomnej zmluvy, je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor. Nájomca súhlasí, aby prenajímateľ za uloženie vypratáných vecí účtoval skladné s prihliadnutím na povahu vecí, dĺžku a spôsob skladovania.
5. V prípade, že pri vyprataní predmetu nájmu, spočíva na tomto predmete dlh, prenajímateľ má právo na náklady nájomcu zadržať pri vyprataní hnutelné veci, patriace nájomcovi ako zálohu na úhradu dlžného nájomného.

6. Ku dňu skončenia nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie . Zároveň predloží revíziu správu rozvodov elektrickej inštalácie, nie staršiu ako 3 roky, v prípade že v priebehu nájmu prevádzal opravu, alebo rekonštrukciu elektrorozvodov.
7. Nájomný vzťah môže zaniknúť okrem dôvodov uvedených v § 14, zák čísla 116/1990 Zb. aj písomnou dohodou zmluvných strán.
8. Zmeny údajov uvedených v zmluve je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 10 dní od ich uskutočnenia.

VI. Osobitné dojednania

1. Upratovanie priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zmeny cenových predpisov, výšky obvyklého nájomného v meste schváleného orgánmi Mesta Bardejov , zvýšenie cien poskytovaných služieb spojených s užívaním nebytového priestoru, upraviť výšku nájomného uzatvorením dodatku k nájomnej zmluve, ktorý sa nájomca zaväzuje akceptovať a podpísať.
3. Nájomca prehlasuje, že nie je platcom DPH. Prípadné zmeny ohlási prenajímateľovi do 10 dní .

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať obvyklé pravidla vzájomného konania. Zmenu, doplnenie, alebo upresnenie tejto zmluvy je možné len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve, ak nie je v tejto zmluve upravené inak.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Bardejove, dňa 31.10.2023

Nájomca:

Prenajímateľ: