

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovení §663 a nasl. Občianskeho zákonníka)

číslo/...../2012

01082012

Zmluvné strany

Prenajíateľ : **Obec Bidovce**
044 45 Bidovce 210
zastúpený : **Viliam Bačo** , starosta obce
IČO : 00 323 977
IČ DPH : -
DIČ : 2021235821
Číslo účtu : 0476352001/5600
Bankové spojenie : Prima banka, a.s. Košice
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca : **Slovenská republika**
Detský domov Nižná Kamenica
Nižná Kamenica č.1
044 45 Bidovce
zastúpený : **Mgr. Silvia Ostróová**, riaditeľka
IČO : 00352063
DIČ : 2021245204
Číslo účtu : 7000419671
Bankové spojenie : Štátna pokladnica /8180/
(ďalej len „nájomca“)

Článok I Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v objekte administratívnej budovy obce Bidovce, súp. č. 206, postavenej na pozemku KN-C č. parcely 497/2, k. ú. Bidovce, okres Košice-okolie, obec Bidovce, vedenej na LV č. 1164 vo vlastníctve obce Bidovce v podiele 2/3.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **117,40 m²**, ktorá sa nachádza na 2. poschodí (3.NP) stavby vyšpecifikovanej v bode 1, s právom spoločného užívania spoločných častí a spoločných zariadení stavby, v rozsahu:
 - a) 5 kancelárskych miestností o celkovej výmere podlahových plôch 72,50 m²
 - b) 2 kancelárske miestnosti o celkovej výmere podlahových plôch 44,90 m²
(5 kancelárií x 14,5 m², 2 kancelárie x 22,45 m²)
podľa situačného plánu v prílohe č.3.

Článok II Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na administratívne účely súvisiace s predmetom jeho činnosti. Zmenu spôsobu využitia priestorov môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
3. V prípade odpredaja budovy inému prenajímateľovi v období trvania zmluvného vzťahu, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy preberá nový prenajímateľ v plnom rozsahu.

Článok III Nájomné a náklady za služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného za predmet nájmu stanovená Obecným zastupiteľstvom Obce Bidovce je **15,00 eur/m²/rok** (uznesenie OZ číslo 35/2011 zo dňa 13.06.2011). Cenový výmer príloha č.1
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné za prenajaté priestory vo výške 1761,00 € ročne v mesačných splátkach podľa prílohy č.2

Výpočet základného nájomného :

Nebytové priestory	117,40 m ²	x	15,00 eur	=	1761,00 eur
Spolu nájomné ročne					1761,00 eur

3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať podľa prílohy č. 2, a to:
 - **Elektrická energia** – vlastné meranie (podružný merač) – **platba mesačne** vo forme preddavkov, vyúčtovanie 1 x ročne po obdržaní vyúčtovacej faktúry od VSE, a.s. Košice
 - **Kúrenie** – plynové, **platba mesačne** vo forme preddavkov, vyúčtovanie 1 x ročne po obdržaní vyúčtovacej faktúry od SPP, a.s. Košice,
 - **Komunálny odpad** - 120 l KUKA nádoba, platba **1 x ročne** na základe platobného výmeru obce,
 - **Vodné - stočné** - platba **1 x polročne na základe faktúry**, ktorú vystaví prenajímateľ do 15.01. a 15.7. kalendárneho roka - podľa kmeňového listu.

Článok IV Splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné a náklady spojené s nájmom je nájomca povinný uhrádzať mesačne prevodom na účet prenajímateľa **do 10-ho dňa príslušného mesiaca** podľa článku III a prílohy č.2.
2. Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok V Ďalšie podmienky zmluvy

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a prevzal ho v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že :
 - nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov a je povinný v nich, ak je to potrebné, vykonať drobné opravy na svoje náklady,
 - drobnými opravami a bežnou údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy prenajatých priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia a to do výšky 16,60 € (500,- Sk) bez DPH v jednotlivom prípade.
3. Vykonanie akýchkoľvek opráv predmetu nájmu, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy a ktorých náklady na vykonanie si plánuje uplatniť ako daňové výdavky v zmysle zákona o daniach z príjmov, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.
4. Vykonanie akýchkoľvek úprav predmetu nájmu, ktoré majú charakter technického zhodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a následne ako svoj majetok daňovo odpisovať.
5. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, ktoré sú uvedené v §4 písm. a), b), c), e), f), g), h), i), n), o) a v §5 písm. b), c), d), g), i), j). Nájomca zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
6. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
7. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ), vrátane technických zariadení elektrických. OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v nasledovnom rozsahu :
 - rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevne inštalované osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované elektrické zariadenia a elektrické spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný v prenajatých priestoroch odstrániť všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
8. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
9. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, zamestnancom nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi (obchodní partneri) neobmedzený vstup do predmetu nájmu, a to 7 dní v týždni. Nájomca má právo v prenajatých nebytových priestoroch vybudovať a používať vlastný prístupový systém (kľúčový depozit, elektrický zámok ovládaný technickým identifikačným prostriedkom, špeciálne kľúčové vložky).
10. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadení nájomcu, keďže vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie.

11. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.
12. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil ďalších nájomcov pri užívaní ich predmetu nájmu.
13. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena a právnej formy podnikania.
14. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať predmet nájmu tejto zmluvy tretím osobám.
15. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
16. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka.

Článok VI Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a je účinná až po zverejnení na webovej stránke obce – www.bidovce.sk.
2. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.
3. **Zmluva môže byť ukončená :**
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu (aj bez uvedenia dôvodu), výpovedná lehota **je 3-mesačná** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca bude v omeškani s platbami podľa Čl. III tejto zmluvy **viac ako 30 dní**, výpovedná lehota je **1-mesačná** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - dohodou zmluvných strán.
 - uplynutím doby nájmu,
4. Vo všetkých prípadoch, v ktorých táto zmluva vyžaduje doručené písomné podanie zmluvnej strany, sa podanie považuje za doručené aj v prípade, ak zmluvná strana zašle zásielku prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s., alebo jej právneho nástupcu (ďalej len „pošta“) na poslednú adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je jej známa, ako doporučenú zásielku s doručenkou. Ak sa vráti zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručenú dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky).
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, z ktorých každej zo zmluvných strán pripadnú dva rovnopisy.

V Bidovciach, dňa 1. 8. 2012

Prenajímateľ :

.....
Viliam Bačo
starosta obce



V N. Kamenici, dňa 1. 8. 2012

Nájomca :

.....
Mgr. Silvia Ostróová
riaditeľka DeD Nižná Kamenica

DETSKY DOMOV
044 45 Nižná Kamenica
okr. Košice - okolie