

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov

č. CRZ: 01156/2013-ESPF-BJ0001/13.00

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

konajúca prostredníctvom: Ing. Jaroslav Žák, konateľ spoločnosti
zapísaná OR OS Prešov, oddiel Sro, vložka č. 13185/P

Bankové spojenie: Prima banka Bardejov, č. ú. 3644590003/ 5600

IČ DPH: SK2020028549

IČO: 36 476 633

/ ďalej len ako „prenajímateľ“/

a

Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava

konajúca prostredníctvom: Ing. Gabriela Matečná, generálna riaditeľka,
Ing. Róbert Poloni, námestník generálnej riaditeľky

zapísaný v OR OS Bratislava 1, oddiel Po, vložka č. 35/B

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. ú. 7000001638/ 8180

DIČ: 2021007021

IČO : 17 335 345

/ ďalej len ako „nájomca“/

Čl. I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov – kancelárii a skladových priestorov o výmere 64,08 m² a užívanie alikvótnej časti spoločných priestorov vo výmere 14,96 m² v administratívnej budove, s. č. 31, nachádzajúcej sa v k. ú. Bardejov, na ulici Dlhý rad 16, Bardejov, II. poschodie, zapísanej na LV č. 6279, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Bardejov. Oprávnenosť konania prenajímateľa je daná na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva Mesta Bardejov č. 30/2001 zo dňa 06.09.2001 a na základe Zmluvy o správe majetku uzavretú medzi Mestom Bardejov a spoločnosťou BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov s účinnosťou od 01.01.2005.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nasledovné nebytové priestory:

1. sklad	m.č. 13	14,22 m ²
2. sklad	m.č. 14	16,62 m ²
3. kancelária	m.č. 15	16,62 m ²
4. kancelária	m.č. 16	16,62 m ²
5. podiel na spol. priestoroch		14,96 m ²
3. Nebytové priestory budú užívané na kancelárske účely.

4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na tento účel / § 5 ods. 2 zák. číslo 116/1990 Zb /. Porušenie tohto ustanovenia je pre prenajímateľa dôvodom na odstúpenie od Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

II.

Doba trvania nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.05.2013.

III.

Výška nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Počas trvania nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať 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 €/rok
1. sklad	m.č. 13	14,22	13,28	188,84
2. sklad	m.č. 14	16,62	13,28	220,71
3. kancelária	m.č. 15	16,62	26,56	441,43
4. kancelária	m.č. 16	16,62	26,56	441,43
5. podiel na spol. priestoroch		14,96	13,28	198,67
Spolu		79,04		1 491,08
			DPH 20 %	–

2. Nájomca bude počas trvania nájmu uhrádzať prenajímateľovi ročné zálohové platby za služby spojené s nájmom, a to:
- elektrická energia na svetlo 527,00 €, t.j. 43,92 € / 1 mesiac,
 - vodné, stočné a zrážková voda 117,00 €, t.j. 9,75 € / 1 mesiac,
 - teplo /48,20 m²/ 520,00 €, t.j. 43,33 € / 1 mesiac
 - upratovanie spol. priestorov 160,00 €, t.j. 13,33 € / 1 mesiac
 - DPH 20 % za služby 264,80 €

Ročný predpis za nájom a služby spojené s nájmom je vo výške **3 079,88 €** (vrátane DPH za služby spojené s nájmom).

Mesačný predpis za nájom a služby spojené s nájmom je vo výške **256,66 €** (vrátane DPH za služby spojené s nájmom).

3. Nájomné a služby spojené s nájmom v stanovenej výške sa nájomca zaväzuje uhrádzať **v mesačných splátkach vo výške 256,66 €** do 14 dní od doručenia faktúry na účet prenajímateľa /konštantný symbol 0308, variabilný symbol/. V prípade, ak doručená faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi na jej opravu alebo doplnenie. V tomto prípade začína plynúť nová lehota splatnosti faktúry po jej opätovnom doručení nájomcovi. Splatnosť faktúry je 14 dní od jej opätovného doručenia.

4. Prenajímateľ môže jednostranne upraviť výšku nájmu raz ročne k 1. januáru príslušného kalendárneho roka o maximálnu mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. O tejto skutočnosti je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu môžu zahŕňať len priame náklady prenajímateľa na ich obstaranie, pričom prenajímateľ je povinný spôsob určenia ich výšky, vrátane preukázania všetkých vstupných nákladov preukázať nájomcovi. Určenie podielu nájomcu na úhrade prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu musí zodpovedať rozsahu ich skutočného využitia nájomcom, a to najmä v porovnaní s ich užívaním prenajímateľom, prípadne ďalšími užívateľmi. Zmluvné strany sa dohodli, že do platieb za prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nemôžu byť zahrnuté náklady najmä na rekonštrukciu, obnovu a údržbu sietí (voda, elektrina, plyn, kanalizácia, trafostanica) a režijné náklady prenajímateľa. K cene prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu nemôže byť kalkulovaný zisk prenajímateľa za tieto činnosti.
6. V dohodnutej cene nájomného nie sú zahrnuté platby podľa VZN Mesta Bardejov o miestnych poplatkoch (platby za komunálny odpad), ktoré nájomca bude mestu uhrádzať podľa výmerov.
7. Vyúčtovanie uhradených záloh za služby bude prevedené po skončení kalendárneho roka najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť prípadný preplatok do 30 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

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 tomto stave ho bude na vlastné náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný starať sa o nebytový priestor ako riadny hospodár a uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním / § 5 ods. 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. Po skončení nájmu je však nájomca oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa stavebnými úpravami zvýšila hodnota predmetu nájmu, zníženú o opotrebenie.
4. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si v prípade záujmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona 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 ods. 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 ods. 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 nájomný pomer z tejto zmluvy bude ukončený, je nájomca povinný ku dňu jeho ukončenia vypratať prenajaté priestory a fyzicky ich odovzdať prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu, ako aj o stave energií, bude medzi zmluvnými stranami spísaný odovzdávací protokol.
3. V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť podľa ods. 2, súhlasia obe zmluvné 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, vhodnom na uvedený účel.
4. Ak zo strany nájomcu nebude rešpektovaná výpoveď z nájmu, uplynie výpovedná lehota alebo došlo k odstúpeniu od nájomnej zmluvy podľa Čl. I. ods. 4 zmluvy, je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytové priestory. Nájomca súhlasí, aby prenajímateľ za uloženie vypratanych 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 hnutel'né 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 prevádzkal opravu, alebo rekonštrukciu elektrorozvodov.
7. Nájomný vzťah môže zaniknúť okrem dôvodov uvedených v § 14 zák. číslo 116/1990 Zb. aj písomnou dohodou zmluvných strán.
8. Zmeny údajov uvedených v zmluve je nájomca alebo prenajímateľ povinný oznámiť druhej zmluvnej strane najneskôr do 10 dní od ich uskutočnenia.

VI.

Osobitné dojednania

1. Upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, s výnimkou upratovania alikvótnej časti spoločných priestorov, ktoré zabezpečí prenajímateľ.
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.
3. Nájomca vyhlasuje, že nie je platcom DPH. Prípadné zmeny ohlásí prenajímateľovi do 10 dní.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, riadia sa zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a inými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

2. Zmenu, doplnenie, alebo upresnenie tejto zmluvy je možné uskutočniť len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok a bez nátlaku a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
4. Zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží tri vyhotovenia.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť v súlade s ust. § 47a zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.05.2013.

V Bardejove, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
BARDBYT, s.r.o.
V zast. Ing. Jaroslav Žák,
konateľ

.....
Slovenský pozemkový fond
v zast. Ing. Gabriela Matečná
generálna riaditeľka

.....
Ing. Róbert Poloni
námestník generálnej riaditeľky