

**Zmluva
o nájme nebytových priestorov**

**Článok I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľ: Mesto Trebišov

sídlo: ul. M. R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov
zastúpený: Ing. Marián Kolesár, primátor
IČO: 331 996, DIČ: 2020773590, IČ DPH: SK2020773590
bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Trebišov
číslo účtu: 19325-622/0200

Nájomca: Ing. Ján Cifranič

miesto podnikania: M. R. Štefánika 721/328, 075 01 Trebišov
IČO: 35 571 373
bankové spojenie: VUB, a.s., pobočka Trebišov
číslo účtu: 2149666854/0200
živnostenský register č.: 870-14281

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

**Článok II.
Predmet zmluvy**

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Trebišov, zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Košiciach, Správa katastra Trebišov, na liste vlastníctva č. 4170, stavby súpisné číslo 2329 postavenej na pozemku **parc. č. 2158/8.**

2.2. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi na užívanie nebytové priestory nachádzajúce sa v **Trebišove na ul. M. R. Štefánika 2329/56** (nákupné stredisko Berehovo v Trebišove **na poschodí**), a to :

| | | |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| kancelárske priestory | o výmere podlahovej plochy | 20,40 m² |
| sociálne zariadenie | o výmere podlahovej plochy | 0,58 m² |
| chodba | o výmere podlahovej plochy | 10,20 m² |

S p o l u : **31,18 m²**

2.3. Za účelom prístupu k prenajatým nebytovým priestorom je na základe tejto zmluvy nájomca oprávnený užívať spoločné priestory nehnuteľnosti špecifikovanej v článku II., bode 2.1. tejto zmluvy, a to vstupný **vestibul, schodište a sociálne zariadenie**. Nájomca bez výhrad súhlasí s tým, že užívanie spoločných priestorov bude obmedzené tretími osobami, ktoré vo vzťahu k nehnuteľnosti budú v rovnakom alebo obdobnom právnom postavení ako nájomca.

2.3. Nájomný vzťah vznikol v súlade so znením článku 10, bod 5. **Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta**, schválených Mestským zastupiteľstvom v Trebišove na svojom zasadnutí dňa 28. 10. 2009 uznesením č. 97/2009

Článok III. Účel nájmu

3.1. Nájomca vstupuje do právneho vzťahu založeného touto zmluvou za účelom **zriadenia kancelárie pre poskytovanie podnikateľského poradenstva**, čo je v súlade s jeho predmetom činnosti.

3.2. Nájomca sa zaväzuje zachovať uvedený účel užívania nebytových priestorov po celú dobu trvania právneho vzťahu založeného touto zmluvou. **Zmenu účelu** užívania prenajatých nebytových priestorov možno vykonať **len na základe súhlasu mestského zastupiteľstva**.

3.3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvádzať v úradnom styku ako svoje úradné sídlo.

Článok IV. Nájomné – odplata za užívanie predmetu nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za užívanie predmetu nájmu (ďalej len nájomné) (nájomné nezahŕňa akékoľvek služby a energie poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu) vymedzeného v článku II., ods. 2.2. tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami zákona č. 18/1996 Zb. z. o cenách v platnom znení a v súlade s **Všeobecne záväzným nariadením mesta Trebišov č. 85/2008 v znení dodatkov**, ktorým sa stanovuje výška nájomného za prenájom nebytových priestorov na území mesta Trebišov nasledovne:

| | | |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| kancelárske priestory | 20,40 m² x 33,19 € | 677,08 €/rok |
| sociálne zariadenie | 0,58 m² x 19,92 € | 11,55 €/rok |
| chodba | 10,20 m² x 19,92 € | 203,18 €/rok |

Celkové ročné nájomné: **891,81 €**

4.2 Nájomné bude fakturované **štvrt'ročne vopred vo výške 222,95 €**. Splatnosť bude uvedená na faktúre.

4.3 Nájomcovi vzniká **povinnosť zaplatiť** dohodnuté nájomné odo dňa platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

4.4. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením splatného nájomného, resp. jednotlivej splátky je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4.5. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že výška nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá v súlade so **Všeobecne záväzným nariadením mesta Trebišov č. 85/2008 v znení dodatkov**. Zároveň nájomca bez výhrad súhlasí s tým, že v prípade ak dôjde k zmene výšky nájomného v dôsledku zmeny Všeobecne záväzného nariadenia mesta Trebišov upravujúceho výšku nájomného, táto zmena výšky nájomného uvedeného v článku IV. bode 4.1. tejto zmluvy sa vykoná na základe písomného oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi, v ktorom bude uvedená výška nájomného, účinnosť zmeny a odkaz na Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trebišov, to všetko bez toho, aby zmluvné strany uzatvárali písomný dodatok k tejto zmluve.

4.6. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi **štvrt'ročné zálohové plathy** na úhradu dodávok služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a to **vodné, stočné vo výške 7,- €/štvrt'rok**. Prenajímateľ je povinný do 30 dní po obdržaní ročného zúčtovania od svojho priameho dodávateľa, vystaviť nájomcovi tzv. konečnú zúčtovaciu faktúru za dodávku vody. Zároveň tzv. zúčtovacia faktúra musí obsahovať číselný daj o výške zaplatených záloh s konečným zúčtovaním preplatku resp. nedoplatku. Pri výpočte ceny za dodávku vody sa bude vychádzať zo spotreby vody na vodomeroch, zrážková voda (paušál) bude vypočítaná prepočtom na základe užívanej plochy v m².

Spotreba elektrickej energie bude fakturovaná prepočtom na základe užívanej plochy v m² Mestský úradom v Trebišove

Nájomca bude uhrádzať na základe zmlúv uzatvorených s:

Bytovým podnikom Trebišov, spol. s r. o, Trebišov - dodávku tepla,

Mestom Trebišov – za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu.

Článok V. Doba nájmu

5.1. Právny vzťah založený touto zmluvou je uzatvorený **na dobu neurčitú**.

5.2. V prípade, ak nájomca alebo prenajímateľ hrubo resp. opakovane porušuje povinnosti, ktoré mu ukladá táto zmluva resp. v súvislosti s touto zmluvou príslušné právne predpisy, druhá zmluvná strana môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, pričom odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného prejavu o odstúpení zmluvnej strane, ktorá zmluvu porušila.

5.3. Prenajímateľ a nájomca môžu túto zmluvu písomne a aj bez uvedenia dôvodu vypovedať, pričom **výpovedná doba je 3 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvný vzťah je možné ukončiť aj písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

5.4. Po skončení doby nájmu je nájomca povinný bezodkladne (najneskôr však do 15 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou resp. ku dňu jeho skončenia) protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi bez nároku na akékoľvek náhrady v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal, s výnimkou bežného opotrebenia. O priebehu odovzdávania predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné vyhotoviť v písomnej forme Odovzdávací protokol. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán poruší povinnosti vyplývajúce z tohto ustanovenia zmluvy, je zmluvná strana, ktorá porušenie povinnosti spôsobila povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dennej sadzby nájomného za každý deň omeškania sa so splnením svojej povinnosti, a to až do momentu jej splnenia.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

6.1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu a spoločné priestory riadne a je povinný zabezpečiť, aby v dôsledku svojej činnosti alebo činnosti osôb nachádzajúcich sa v predmete nájmu nedochádzalo k žiadnym škodám alebo ujám.

6.2. Nájomca bude zodpovedať za všetky škody spôsobené v predmete nájmu resp. v spoločných priestoroch nájomcom alebo jeho zamestnancami, zástupcami, dodávateľmi resp. obchodnými partnermi alebo inými tretími osobami, ktoré vstúpia alebo zotrávajú v predmete nájmu.

6.3. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby nájmu bude všetky svoje činnosti v predmete nájmu vykonávať v plnom súlade s príslušnými právnymi predpismi.

6.4. Nájomca sa zaväzuje prijať všetky potrebné opatrenia na to, aby zabránil vniknutiu škodcov do predmetu nájmu resp. spoločných priestorov alebo výskytu akejkoľvek škody na predmete nájmu resp. na spoločných priestoroch.

6.5. Nájomca bude udržiavať predmet nájmu resp. spoločné priestory po celú dobu v poriadku a čistote.

6.6. Nájomca je počas trvania doby nájmu povinný zabezpečiť v predmete nájmu a v spoločných priestoroch dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Zb. z. o ochrane pred požiarimi alebo iného obdobného zákona, ktorý bude počas doby nájmu platný. Prenajímateľ je povinný na splnenie vyššie uvedenej povinnosti nájomcu poskytnúť v nevyhnutných prípadoch a v nevyhnutnom rozsahu nájomcovi súčinnosť, pričom má nárok na úhradu preukázateľne a účelne vynaložených nákladov spojených s poskytnutím resp. zabezpečením súčinnosti.

6.7. Nájomca je počas trvania doby nájmu povinný zabezpečiť v predmete nájmu a v spoločných priestoroch dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení alebo iného obdobného zákona, ktorý bude počas doby nájmu platný. Prenajímateľ je povinný na splnenie vyššie uvedenej povinnosti nájomcu poskytnúť v nevyhnutných prípadoch a v nevyhnutnom rozsahu nájomcovi súčinnosť, pričom má nárok na úhradu preukázateľne vynaložených nákladov spojených s poskytnutím resp. zabezpečením súčinnosti.

6.8. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu bude poistený pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú v predmete nájmu resp. v spoločných priestoroch.

6.9. Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať všetky stavebné práce (opravy, úpravy) na predmete nájmu resp. spoločných priestoroch **výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na svoje náklady** a že pri ich výkone zabezpečí dodržanie všetkých právnych predpisov platných počas doby nájmu. Prenajímateľ je povinný na splnenie vyššie uvedenej povinnosti nájomcu poskytnúť v nevyhnutných prípadoch a v nevyhnutnom rozsahu nájomcovi súčinnosť, pričom má nárok na úhradu preukázateľne a účelne vynaložených nákladov spojených s poskytnutím resp. zabezpečením súčinnosti.

6.10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania bežných a podstatných (podstatné opravy musí nájomca oznámiť písomne) opráv a údržby v predmete nájmu. Za účelom ich odstránenia je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup a znášať všetky obmedzenia užívania predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby.

6.11. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí, aby počas celej doby nájmu nedochádzalo k ukladaniu akýchkoľvek odpadov v predmete nájmu resp. spoločných priestoroch.

6.12. Prenajímateľ zabezpečí nerušené a nepretržité užívanie predmetu nájmu nájomcom podľa tejto zmluvy počas celej doby nájmu.

6.13. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za žiadne škody alebo straty spôsobené vstupom tretej osoby, najmä akýmkoľvek vlámaním, lúpežou alebo krádežou, pričom tieto riziká znáša výslovne nájomca a budú hradené z poistenia, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť.

6.14. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

6.15. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečiť poriadok, čistotu a bezpečnosť chodníkov bezprostredne priľahlých k nim užíwanej nehnuteľnosti v zmysle VZN č. 46/2000.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

7.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná vôľnosť nie je nijako obmedzená.

7.2. Otázky touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka.

7.3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka **nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia** na internetovej stránke prenajímateľa ako povinnej osoby v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7.4. Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená iba písomne a na základe dohody zmluvných strán, formou dodatkov k tejto zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami.

7.5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.

V Trebišove dňa 27. 05. 2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Marián Kolesár
primátor



Ing. Ján Cifranič