

Zmluva č. 5/2017

o nájme nebytových priestorov uzatvorená v súlade s ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

1.) Prenajíateľ:

Mesto Bojnice

Adresa: Sládkovičova 1/176
v zastúpení: PhDr. František Tám - primátor mesta
IČO: 00 318 001, DIČ: 2021162638
Bank. spojenie:
(ďalej len „prenajíateľ“)

2.) Prevádzkovateľ:

Kultúrne centrum Bojnice, p.o.m.

Adresa: Hurbanovo nám. 19/41, 972 01 Bojnice
V zastúpení: Ing. Emília Belianska - riaditeľka
IČO: 42024960, DIČ: 2022471330, IČ DPH: SK 2022471330
Bank. spojenie:
(ďalej len „prevádzkovateľ“)

3.) Nájomca:

ROLTECHNIK, s.r.o.

Adresa: Hurbanovo námestie 19/45, 972 01 Bojnice
V zastúpení: Miloš Večeľa – riaditeľ spoločnosti
IČO: 36 328 766, DIČ: 2020079325, IČ DPH: SK 2020079325
Bank. spojenie:
Zapísaná v Obch. registri Okresného súdu Trenčín, odd. Sro, Vložka č. 13812/R
(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany uzatvárajú nájomnú zmluvu za týchto podmienok:

Článok I.

Predmet zmluvy a účel zmluvy

1.1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom priestorov v prístavbe kultúrneho domu na Hurbanovom námestí č. 19/45 - kancelárske priestory budovy na 1. poschodí, do ktorých sa vchádza zo západnej strany budovy po točitých schodoch cez chodbu. Podľa projektovej dokumentácie k stavbe – Legenda miestností – pôdorys poschodia – sa jedná o priestor pod označením č. 115 o výmere **72,32m²**.

1.2. Výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, postavenej na pozemku parc. číslo 2119, v k.ú. Bojnice, je mesto Bojnice. Prevádzkovateľom budovy je Kultúrne centrum Bojnice, p.o.m.

1.3. Nájomca bude uvedený priestor využívať na činnosť súvisiacu s podnikateľskými aktivitami ako kanceláriu.

1.4. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatom priestore bude vykonávať činnosť, na ktorú mu prenajíateľ priestory poskytol.

Článok II.

Doba nájmu a jeho skončenie

2.1. Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú 1 rok od 01.02.2017 do 31.01.2018** s výpovednou lehotou tri mesiace.

2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť pred uplynutím doby nájmu:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán
- b) písomnou výpoveďou prenajíateľa podľa § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
- c) písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 odst. 3. zák. č. 116/1990 Zb.

d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa aj nájomcu bez uvedenia dôvodu kedykoľvek za podmienky dodržania trojmesačnej výpovednej lehoty.

2.3. Zmluvné strany si v súlade s ust. § 12 zák. č. 116/1990 Zb. dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

2.4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

Článok III.

Výška nájmu a jeho splatnosť

3.1. Nájomca bude platiť nájomné za prenajatý nebytový priestor miestnosti č.115 – **39,32 EUR /m²/rok x 72,32m² = 2 843,62 EUR /rok** + alikvotnú časť za upratovanie chodby a soc. zariadenia 79,80 EUR/rok, pričom platby sa budú realizovať mesačne vždy do 15. dňa **na účet prenajímateľa, t.j. mesta Bojnice** uvedený v tejto zmluve. Súčasťou mesačnej platby za nájom bude aj čiastka zohľadňujúca upratovanie spoločných priestorov, **spolu mesačne úhrada je vo výške 243,62 EUR.**

3.2. Výška nájomného môže byť ročne prehodnocovaná na základe medziročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o príslušné percento od nasledujúceho mesiaca po zverejnení štatistických údajov a nájomca sa zaväzuje toto zvýšené nájomné akceptovať a uhrádzať.

3.3. Ak nájomca neuhradí nájomné v stanovenej výške a lehote splatnosti, je povinný platiť okrem zákonného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok IV.

Služby spojené s nájmom a platobné podmienky

4.1. Náklady na elektrickú energiu bude hradiť nájomca prevádzkovateľovi budovy, t.j. **Kultúrnemu centru Bojnice, p.o.m.**, podľa osobitného merania na základe predloženej faktúry. Vykurovanie, vodné, stočné a zrážkové vody bude hradiť nájomca prevádzkovateľovi budovy, t.j. KC Bojnice, p.o.m., na základe predložených faktúr alikvotnou časťou vypočítanou na základe prenajatej plochy a faktúr od dodávateľov. Nájomca berie na vedomie, že vyššie uvedená dohoda o uhrádzaní služieb spojených s nájmom prevádzkovateľovi predmetu nájmu, teda Kultúrnemu centru Bojnice, p.o.m. je právnym titulom na prípadné vymáhanie pohľadávok prevádzkovateľa, ktoré mu môžu vzniknúť voči nájomcovi nezaplatením faktúr za dodanie služieb (energií) spojených s užívaním predmetu nájmu.

4.2. Ak nájomca neuhradí faktúry za elektrickú energiu, vykurovanie a vodu prevádzkovateľovi budovy v termíne splatnosti faktúr, je povinný platiť okrem zákonného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

5.1. Nájomca môže vykonať v prenajatých priestoroch úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky. Úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov.

5.2. Nájomca si zabezpečí pre potreby výkonu svojich činností na svoje náklady potrebné zariadenie a inventár. Prenajímateľ vydá nájomcovi podľa potreby súhlas na samostatnú telefónnu prípojku.

5.3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajatý priestor v dobrom stave a primerane dbať o jeho ochranu. Nájomca nezodpovedá za škody vzniknuté na budove živelnou udalosťou alebo zavinením tretej osoby. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť

vlastníkovi (mestu Bojnice) a prevádzkovateľovi budovy (KC Bojnice, p.o.m.), škody väčšieho rozsahu písomne.

5.4. Odstránenie prípadných škôd nezavinených nájomcom, resp. prenajímateľom alebo prevádzkovateľom budovy, sa bude riešiť dohodou medzi zmluvnými stranami. Budova, v ktorej je prenajatý priestor, je poistená prevádzkovateľom, t.j. KC Bojnice, p.o.m.

5.5. Drobnú údržbu v prenajatom priestore (maľovanie, výmena žiaroviek osvetľovacích telies, drobné opravy, údržba a pod.) si bude zabezpečovať nájomca na svoje náklady.

5.6. Nájomca si bude zabezpečovať upratovanie v prenajatých priestoroch kancelárie na vlastné náklady a alikvotnou časťou sa bude podieľať na zabezpečovaní upratovania spoločných priestorov – chodby a sociálnych zariadení. Nájomca bude používať sociálne zariadenia (WC) na chodbe poschodia budovy.

5.7. Nebytové priestory nájomca nemôže dať do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.8. Nájomca je povinný v prenajatom priestore dodržiavať hygienické, protipožiarne a bezpečnostné všeobecne záväzné právne predpisy a spolupracovať v tejto oblasti s prevádzkovateľom budovy. Prevádzkovateľ budovy zabezpečí v prenajatých priestoroch zákonné revízie s tým, že na úhrade nákladov na ich realizáciu sa budú podieľať všetci nájomcovia alikvotnou časťou podľa prenajatej plochy na základe predloženej faktúry.

5.9. Je zakázané vykonávať akékoľvek zásahy do elektrických zariadení a elektroinštalácie, plynových zariadení a plynoinštalácie a rozvodov vody bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa budovy. Po schválenom zásahu je nájomca povinný predložiť revíziu správu, alebo protokol o vykonaní prác.

5.10. Odvoz komunálneho odpadu zabezpečuje prevádzkovateľ budovy prostredníctvom zmluvného vzťahu s oprávnenou organizáciou na území mesta Bojnice v zmysle príslušného VZN mesta Bojnice.

5.11. Kľúče od vstupov do priestorov na poschodí a kľúče od prenajatého priestoru kancelárie poskytol pôvodný prenajímateľ (MsKS, p.o.m., Bojnice) nájomcovi s tým, že nájomca ich bude poskytovať výhradne ním určeným zodpovedným osobám. V prípade potreby si nájomca môže zabezpečiť výmenu zámku na dverách do svojej kancelárie na svoje náklady, pričom 1 kľúč od týchto dverí je povinný odovzdať prevádzkovateľovi budovy pre účely protipožiarnej ochrany a iných nepredvídaných situácií.

5.12. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný sprístupniť mu nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy resp. pri riešení havárií alebo živelných udalostí.

5.13. Nájomca bude pred a v okolí prenajatého priestoru udržiavať poriadok v súlade s príslušným VZN mesta Bojnice.

5.14. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady a taktiež preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení zák. č. 124/2006 Z.z o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.

5.15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, štatutárnych zástupcov a pod.

5.16. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.)

5.17. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti.

Článok VI.

Poistenie.

6.1. Zabezpečenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť správca nehnuteľnosti, t.j. KC Bojnice, p.o.m. na vlastné náklady.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia.

7.1. V otázkach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy účastníkov spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

7.2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou formou.

7.3. Ak by boli niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, zostáva zmluva v ostatnom platná. Neplatné ustanovenia zmluvy sa zmluvní partneri zaväzujú vzájomnou dohodou upraviť tak, aby sa dosiahol účel sledovaný neplatným ustanovením.

7.4. Táto zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch z ktorých jeden obdržal nájomca, jeden prevádzkovateľ a jeden prenajímateľ.

7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť v súvislosti s doručovaním vzájomných písomností nasledovným: písomnosti sa považujú za doručené dňom, keď boli adresátom prevzaté, alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri, alebo adresu trvalého pobytu a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomností odmietol a to dňom odmietnutia tejto písomnosti adresátom.

7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy a že táto bola vyhotovená na základe ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho túto zmluvu podpisujú.

7.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby v zmysle § 47 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Bojniciach dňa

Prenajímateľ

zast.:

.....

PhDr. František Tám
primátor mesta

Nájomca

zast.:

.....

Miloš Večeřa
riaditeľ spoločnosti

Prevádzkovateľ

zast.:

.....

Ing. Emília Belianska
riaditeľka KC, p.o.m.