

Zmluva o nájme a podnájme nebytových priestorov
Uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mestské kultúrne stredisko
Zast.: Mgr. Martou Helemikovou
Ul. Gorkého 1, 066 01 Humenné
Bankové spojenie: VÚB Humenné a.s.
Číslo účtu : SK8902 0000 0000 2250882957
IČO: 00351865
DIČ: 2021174012
IČ DPH: SK2021174012
Tel.: 057/7882131

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Gaštanka, s.r.o.

Ul. Gaštanová č. 2035
zastúpený: Eudmila Blišáková, konateľka
IČO: 45699208
DIČ: 2023102785
IČ DPH: SK2023102785
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
č. účtu: SK20 0200 0000 0028 0347 1956

(ďalej len nájomca)

I.
Predmet a účel nájmu

1.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. území Humenné, obec Humenné, okres Humenné, ul. Gorkého 1, zapísanej v prospech prenajímateľa na liste vlastníctva č. 9461 vydaným Katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Humenné ako budova, súp. č. 1555 postavenej na pozemku parc. č. 4 **Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory a miestnosť o celkovej výmere 70,44 m² nachádzajúcej sa na prízemí vo vyššie popísanej budove (ďalej len „predmet nájmu“)**

1.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 1.1 využívať na tento účel:

prevádzkovanie kaviarne

1.3 Ak sú súčasťou nebytových priestorov prenajímané technické zariadenia, ich popis je v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

II. Čas nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť dňom 20. mája 2015. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke mesta Humenné. Protokol o prevzatí predmetu nájmu tvorí. Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

III. Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

3.1. Výška nájomného bola stanovená dohodou za jeden meter štvorcový ročne a to: **35,20 €/m² bez DPH**. Zálohové úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a prenajímaných technických zariadení sú stanovené podľa príslušných cenových predpisov a podliehajú ročnému zúčtovaniu.

3.2. Výška úhrad ročných úhrad sa určuje takto:

Položka	MJ	Eur//MJ bez DPH	Množstvo MJ	Spolu bez DPH	Spolu s DPH
Nájomné	m ²	35,20	70,44	2 479,49	2 975,39
Vykurovanie	m ²	11,03	70,44	776,60	931,92
Dažďová voda	m ³	0,90	48,94	44,05	52,86
Vývoz a ul. odpadu	x	x	x	72,93	72,93*
Spolu	x	x	x	3 373,07	4 033,10

* oslobodené plnenie

Mesačný predpis úhrad bez DPH:

281,09 eur

20 % DPH

55,00 eur

Mesačný predpis s DPH

336,09 eur

Okrem mesačného predpisu úhrad podľa tabuľky bude nájomca **podľa odpočtu skutočnej spotreby uhrádzať spotrebu vody, stočného a elektriny**. Odpočet spotrieb bude prílohou k faktúre a to v cenách uvedených v cenníkoch jednotlivých dodávateľov za príslušné obdobie.

3.3. Splatnosť úhrad nájomného:

Mesačnú úhradu vykoná nájomca na základe mesačnej vydanej faktúry prenajímateľa v lehote splatnosti.

3.4. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve uhradí prvú splátku vo výške trojmesačného nájomného + služieb spojených s užívaním najneskôr do 15 dní od podpísania zmluvy, ďalšie splátky budú mesačné. Neuhradenie prvej splátky v dohodnutom termíne bude považované za dôvod pre odstúpenie od

zmluvy zo strany prenajímateľa. Prvú splátku môže prenajímateľ použiť len na úhradu dlžného nájomného, škody spôsobenej na predmete nájme nájomcom a na zabezpečenie ďalších svojich oprávnených nárokov vyplývajúcich zo zmluvy.

3.5. Spôsob platenia úhrad:

Nájomca vykoná úhradu na bežný účet prenajímateľa č. SK3802000000002962411758 vedeného vo VÚB Humenné a.s., VS č. faktúry.

3.6. Pri omeškaní úhrady nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka a Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenie Občianskeho zákonníka.

3.7. Neuhradenie viac než dvoch mesačných splátok je pre prenajímateľa dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.

3.8. Nájomné za nebytové priestory bude upravované každoročne o % miery inflácie, po oficiálnom zverejnení ŠÚ SR, ale maximálne do výšky 5 %.

IV. Skončenie nájmu

4.1 Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.

4.2 Výpovedná lehota je jeden mesiac pre obidve zmluvné strany. Začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4.3 V prípade, ak nájomca nedodrží podmienky stanovené v č. III. bode 3.4 zmluvy, má prenajímateľ právo okamžite od zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastanú momentom doručenia písomného oznámenia nájomcovi, že prenajímateľ od zmluvy odstupuje.

Nájom podľa tejto zmluvy môže zaniknúť aj dohodou zmluvných strán.

V. Ostatné osobitné dojednania

5.1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 5 a 6 zákona č. 116/90 Zb. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy /§5 – 8 / vo vnútri nebytových priestorov uvedených v čl. I ako aj revízie, údržbu a opravy /okrem GO/ zaistí nájomca na svoje náklady. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zaistí a hradí prenajímateľ.

5.2. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá v prenajatých priestoroch resp. v spoločných priestoroch a na podstate budovy spôsobí svojou činnosťou buď on sám, alebo tí, ktorí plnili jeho príkazy. Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch si nájomca vykoná sám na svoje vlastné náklady.

5.3. Stavebné úpravy nebytových priestorov, ktoré podliehajú ohláseniu v zmysle § 57 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavenom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na základe stavebného povolenia vydaného

stavebným úradom, resp. ohlásenia drobnej stavby odborom územného plánovania a výstavby na Mestskom úrade v Humennom. Pri zmene účelu užívania stavby ako bol pôvodný, je potrebné rozhodnutie príslušného stavebného úradu o zmene v užívaní stavby. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

- 5.4. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa
- 5.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť.
- 5.6. Pokiaľ táto zmluva nestanoví ináč, platia pre nájomný pomer príslušného ustanovenia najmä zákona č. 116/1990 Zb., Občianskeho zákonníka, domového poriadku a platných cenových predpisov.
- 5.7. Zmeny týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k zmluve o nájme.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch v zmysle zákona č.314/2001 Z. o ochrane pred požiarmi a zákona č. 124/2006 Z.z. . o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci si bude zabezpečovať požiarnu ochranu a BOZP na vlastné náklady. Prenajímateľ si vyžaduje právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania horeuvedených predpisov.
- 5.9. Nájomca týmto dáva súhlas na to, aby jeho osobné údaje uvedené v zmluve boli spracúvané prenajímateľom podľa zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a použité na účely plnenia záväzkov prenajímateľa podľa zmluvy, ako aj na účely vymáhania nesplnených záväzkov nájomcu podľa zmluvy a aby boli za týmto účelom poskytnuté tretím osobám. Súhlas sa dáva na dobu do úplného zániku záväzku nájomcu z nájomných vzťahov založených zmluvou.
- 5.10. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých obdržia: 2 vyhotovenia nájomca, 2 vyhotovenia prenajímateľa.
- 5.11. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

V Humennom, dňa 12. mája 2015

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca