

N Á J O M N Á Z M L U V A

číslo: 1/2013 PC

uzatvorená medzi zmluvnými stranami :

Mesto Želiezovce**SNP č 2****937 01 Želiezovce****zastúpené Ing. arch. Pavlom Bakonyim, primátorom mesta****Bankové spojenie : VÚB expozitúra Želiezovce,****číslo účtu : 23622-152/0200**

ďalej len prenajímateľ

a

Meno /názov/**Július Kardoš – JUL - BETT****adresa / sídlo/****Sacherova 26, 937 01 Želiezovce****IČO:****37 099 876****Bankové spojenie :****SLSP Želiezovce****Číslo účtu :****0221735668/0900**

ďalej len nájomca

podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanovení zákona č.116/1990
v znení neskorších zmien a doplnkov

t a k t o :**I.****Úvodné ustanovenie**

1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu určenú v tejto zmluve nájomcovi veci uvedené v čl. II. tejto zmluvy, aby ich užíval po dobu trvania nájomnej zmluvy.

II.**Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory bez zariadenia nachádzajúce sa v katastrálnom území Želiezovce, ul. Mierová 24, súp.č. 150 parc.č. 164/20.

Popis priestorov:prevádzkové priestory č. 1 na prízemí o ploche 38 m²aliquotná časť spoločných priestorov 10 m²

III.

Účel nájmu

1. Predmet nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy sa prenecháva nájomcovi pre účely :
veľkoobchodná predajňa
2. Nájomca prevezme nebytové priestory do užívania osobne, za ich súčasnej prehliadky.

IV.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú**.
2. Užívaci pomer založený touto zmluvou vzniká dňom **15.05.2013**

V.

Nájomné

1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy v zmysle Zásad určovania výšky nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Želiezovce bola stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne:

nájomné : 37 €/m²/rok

výmera: 38 m²

spolu za rok: 1406 €

mesačné splátky predstavujú : 117,17 €.

2. Nájomné je splatné mesačne a bude uhradené vždy k 20. dňu kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedený vo **VÚB, retail. pobočka Želiezovce, č. účtu 23622-152/0200**.
3. Výška nájomného bude upravená počas trvania nájmu každý rok ku 1.3. toho ktorého roka percentuálnym zvýšením inflácie podľa úradného oznámenia Štatistického úradu Slovenskej republiky. Prenajímateľ takto zvýšené nájomné vždy oznámi nájomcovi písomne najneskôr do 28.2. toho ktorého roka. Takto určené nájomné nájomca je povinný platiť od 1.3. bežného roka do 28.2.. nasledujúceho roka.
4. V prípade, že zo strany nájomcu dôjde k omeškaniu náležitých platieb / nájomné, služby / bude prenajímateľ účtovať poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý kalendárny deň omeškania. Za deň úhrady sa považuje pripísanie dlžnej čiastky na účet prenajímateľa.

VI.

Spôsobilosť nebytového priestoru

Prenajímateľ predmet nájmu odovzdáva a nájomca preberá v stave spôsobilom na dohovorené a obvyklé užívanie dňom začatia nájomného pomeru podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať hospodárne, šetrne a na účel uvedený v tejto zmluve.

VII.

Náklady za služby spojené s nájomom

1. Nájomca sa bude podieľať na nákladoch spojených s odberom energií (vodné, stočné, vykurovanie, elektrická energia) a služieb spojených s prevádzkou prenajatých priestorov mesačnými zálohami vo výške:

30 €/mes.

2. Skutočné náklady na kúrenie budú vyúčtované podľa skutočných nákladov po obdržaní faktúry od dodávateľa.
3. Elektrická energia v prenajatých priestoroch nájomca bude hradíť priamo dodávateľovi elektrickej energie. Prenajímateľ týmto dáva súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy uzavrel zmluvu s dodávateľom elektrickej energie na určenom odbernom mieste.

VIII.

Poistenie prenajatých priestorov a bežná údržba

1. Poistenie nehnuteľnosti zabezpečí prenajímateľ.
2. Poistenie vnútorného zariadenia prenajatých priestorov zabezpečí nájomca.
3. Drobné opravy do ceny jednotlivej opravy nepresahujúcej 200 € a úpravy účelovej povahy hradí nájomca.
4. Nájomca je povinný starať sa o udržiavanie čistoty príslušného okolia v zmysle VZN č.6/2004 o ochrane životného prostredia mesta Želiezovce a dodržiavať VZN mesta č.9/2010 o miestnych poplatkoch.
5. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na prenajatých veciach nevznikla škoda.
6. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu.

IX.

Ďalšie dohodnuté podmienky a zmeny na prenajatom priestore

1. Nájomca môže prenajať predmet nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Zmeny na prenajatých veciach je nájomca oprávnený vykonať len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať od prenajímateľa len v prípade, že sa na tom s ním osobitne písomne dohodol. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatej veci v rozsahu na vykonanie

opráv.

5. Prenajímateľ súhlasí so zavedením telefónnej linky.
6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet prenájmu riadnym spôsobom.
7. Nájomca sa podľa § 4 zákona SNR č.314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zaväzuje vo všetkých priestoroch, ktoré prenájma v plnom rozsahu plniť povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona ako aj iných všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich povinnosti v oblasti požiarnej ochrany. Ďalej sa nájomca zaväzuje pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru / napr. pri zváraní, natieraní, lepení a pod./ vo všetkých priestoroch nehnuteľnosti a v jej blízkosti plniť povinnosti podľa §§ 3 až 7 vyhlášky MV SR 121/2002 Z.z..
8. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie predpisov o bezpečnosti pri práci v zmysle zák.SNR č.330/96 v znení neskorších zmien a doplnkov, pri dodržiavaní hygienických predpisov a protipožiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, ako aj za prípadné škody, ktoré spôsobil sám, alebo jeho zamestnanci v prenajatých priestoroch nedodržaním uvedených predpisov. V prípade takto vzniknutej škody je nájomca povinný uhradiť jej výšku.

X.

Zodpovednosť za škody

- 1.Škody na prenajatých veciach vzniknuté činnosťou nájomcu musí odstrániť nájomca na svoje náklady a uviesť poškodenie vecí do pôvodného stavu, ak to nie je možné, musí prenájímateľovi uhradiť škodu.
- 2.Ak nebytový priestor bol opotrebovaný nad obvyklú mieru, nájomca zodpovedá za škodu, ak ju zaviniť.

XI.

Skončenie nájmu

1. Prenájom nebytových priestorov dojednaný touto zmluvou končí:
 - a/ uplynutím doby nájmu, ak nebolo dohodnuté inak,
 - b/ dohodou zmluvných strán,
 - c/ výpoveďou z ktorejkoľvek strany trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede,
 - d/ výpoveďou zo strany prenájímateľa z dôvodu nepristúpenia k dohode o výške nájmu v zmysle čl.V ods. 3 tejto zmluvy,
 - e/ z dôvodov uvedených v § 14 zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - f/ okamžitým odstúpením od zmluvy, ak niektorá zo zmluvných strán podstatným spôsobom poruší túto zmluvu,
 - g/ bez udania dôvodu.
2. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje :

Zo strany prenájímateľa :

- a/ ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie, alebo obvyklé užívanie bez súvislosti s porušením povinností nájomcu.

Zo strany nájomcu :

1. užívanie predmetu nájmu spôsobom, pri ktorom prenajímateľovi vzniká značná škoda,
2. ak nájomca neplatí riadne nájomné a platby za služby spojené s nájmom / ak neuhradí štvrťročné alebo mesačné platby v stanovenom termíne/,
3. ak nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako bolo touto zmluvou dohodnuté,
4. ak nájomca hrubým spôsobom porušuje všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa požiarnej ochrany,
5. ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

XII.

Vyrovnanie po skončení nájmu

1. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Prípadné zmeny a úpravy realizované nájomcom počas trvania nájomného pomeru so súhlasom prenajímateľa sú po skončení nájmu predmetom vzájomného vyrovnania.

XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akúkoľvek zmenu tejto zmluvy je možné robiť medzi zmluvnými stranami iba písomnou formou.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasladujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke mesta Želiezovce „www.zeliezovce.sk“.
5. Spôsob prenájmu nehnuteľnosti bol schválený Mestským zastupiteľstvom Želiezovce uznesením č. 505/2013-5 zo dňa 29.04.2013.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch. Každé vyhotovenie tejto zmluvy podpísané zmluvnými stranami má rovnakú platnosť.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah tejto zmluvy je zhodný s ich vôľou a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Želiezovciach, dňa _____

-----		-----
prenajímateľ		nájomca