

Zmluva

č. 2020/005

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä § 43, § 663 až § 684 a § 720

Čl. I. Zmluvné strany

1. Obchodné meno: PeadDr. Ladislav Gorej
Sídlo: Fibichova 13, 0401 Košice
IČO: 34864547
DIČ: 1029977509
(DRČ pre DPH):
Zastúpený:
Bankové spojenie: Tatrabanka Košice
Číslo účtu: SK07 1100 0000 0029 3811 7962

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Obec: Mesto Medzev
Sídlo: Štóska 6, 044 25 Medzev
Zastúpený: Mgr. Matej Smorada – primátor mesta
IČO: 00324442
DIČ: 2020746112
Bankové spojenie: SLSP, a.s.
Číslo účtu: SK08 0900 0000 0004 4507 4950

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 658, kat. územia 836567 Medzev ako dom, súpisné č. 734, postavený na parcele registra „C“ č. 1299 o výmere 358 m². Celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov je 42,02 m².
2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z 3 miestností na prízemí. (izba – 12,45 m², predsieň 3,13 m², kúpeľňa – 4,00 m², hala 22,44 m², miestnosti sú v ľavej časti stavby). Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 42,02 m². Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je obsiahnuté v prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel: miestnosti aj so sociálnym zariadením budú slúžiť na účely Miestnej občianskej poriadkovej služby na základe projektu s názvom Miestna občianska poriadková služba v meste Medzev.
2. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
3. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy. O ohliadke predmetu nájmu bol spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to: od 13.01.2020 do 31.05.2021, do ukončenia projektu s názvom Miestna občianska poriadková služba v meste Medzev.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu ,
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov,
 - c) výpoveďou nájomcu, podľa ust. § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - e) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu,
 - f) v súlade s § 14 zák. č. 116/1990 Zb.
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý nebytový priestor alebo ak trpí užívanie prenajatého nebytového priestoru takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - a) Ak bol prenajatý nebytový priestor odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
 - b) Ak prenajatý nebytový priestor sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
 - c) Ak sa stane prenajatý nebytový priestor neupotrebitelným. Neupotrebitelným je nebytový priestor vtedy, ak nemôže slúžiť dojednanému účelu.

- d) Ak sa nájomcovi odníme taká časť prenajatého nebytového priestoru, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
- e) Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

Čl. V.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je 3,33 EUR, slovom tri eurá a tridsaťtri centov.
2. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 140 EUR, slovom stoštyridsať eur.
3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu, vrátane paušálnych platieb za povinné revízie elektrických rozvodov, bleskozvodov, hasiacich prístrojov, nákladov na obvyklé udržiavanie predmetu nájmu. Poplatky spojené so správou domu, komunálny odpad, poistenie nehnuteľnosti. Rozpis nákladov tvoriacich mesačný nájom je uvedený v účtovnej evidencii prenajímateľa a dokladoch tvoriacich podklady pre vyúčtovanie nájomného. V nájmomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby (telefón, internet), ktoré si nájomca bude uhrádzať sám.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred na účet prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s dojednanou 15. dňovou splatnosťou.
5. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa :
 - elektrina 70,- EUR / mesačne,
 - vodné a stočné 10,- EUR / mesačne.
6. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať mesačne vopred na účet prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s dojednanou 15. dňovou splatnosťou.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu účtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. daného roka vyúčtuje prenajímateľ v lehote do 30 dní od doručenia polročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb.

8. Nájomca sa zaväzuje , že prípadný ročný nedoplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, uhradí na účet prenajímateľa do 30 dní od doručenia polročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje , že prípadný ročný preplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, uhradí na účet nájomcu do 30 dní od doručenia polročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromeru, a vodomeru ku dňu odovzdania predmetu nájmu spolu s opisom predmetu nájmu tvorí obsah odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a to najmä: dodávka studenej a teplej vody, elektriny.
5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ako sú napr. havária, požiar atď., po márnom pokuse o zabezpečenie účasti nájomcu resp. zástupcu nájomcu je prenajímateľ, resp. ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu a vykonať tam nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu.
6. Prenajímateľ je oprávnený mesačne vopred vždy do 10. dňa mesiaca fakturovať nájomcovi nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
7. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa prenajímateľ zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
8. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa prenajímateľ zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
9. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiaru ochranu, v predmete nájmu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady prenajímateľ podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
7. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
8. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu určených meradiel a spoločných odberných zariadení pri odbere elektriny a vody (viď. Prílohu č. 2 - Preberací protokol k uzatvorenej nájomnej zmluve zo dňa 09.01.2020) pred zásahom nepovolaných osôb. Nájomca sa zaväzuje pravidelne denne kontrolovať neporušenosť meradiel a spoločných odberných zariadení. V prípade, že dôjde k zásahu nepovolanou osobou zaväzuje sa tento zásah okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi. V prípade sankcií dodávateľmi týchto médií za porušenie určených meradiel alebo spoločných odberných zariadení, zaväzuje sa nájomca zaplatiť sankcie vyúčtované dodávateľmi príslušných služieb.
10. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 kalendárnych dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na

majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.

11. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromeru a vodomeru, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Čl. VIII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
2. Nájomca je povinný do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezavahuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. IX.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu charakterizovaný v Čl. II. Predmet nájmu tejto nájomnej zmluvy v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne Občiansky zákonník.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
6. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva pre každú zmluvnú stranu.
8. Nájomca je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle mesta. Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z tejto povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia jej účinnosti.
9. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
10. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Medzeve, dňa 08.01.2020

V Medzeve, dňa 08.01.2020

.....
Peadd. Ladislav Gorej
Prenajímateľ

.....
Matej Smorada
príručník mesta
Nájomca

Príloha č. 2

Preberací protokol k uzatvorenej nájomnej zmluve

zo dňa 08.01.2020

Opis stavu predmetu nájmu :

Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy nachádzajúcej sa na ulici Štóska 1, 044 25 Medzev, zapísanej na LV č. 658, katastrálne územie Medzev, postavenej na parcele registra KN-C č. 1299 o celkovej výmere 358 m². Predmet nájmu má celkovú podlahovú výmeru 42,02 m² a je tvorený troma miestnosťami (izba – 12,45 m², predsieň 3,13 m², kúpeľňa – 4,00 m², hala 22,44 m², miestnosti sú v ľavej časti stavby). Ide o miestnosti so samostatným uzamykateľným vchodom, miestnosť má samostatné vetranie prostredníctvom okien, miestnosti budú vykurované samostatným elektrickým ohrievačom, ktorý si zabezpečí nájomca, podlahu tvorí keramická dlažba a plávajúca podlaha v zastaralom stave, steny miestnosti sú natreté hygienickým bielym náterom. Vchodové dvere pôsobia užívané. V kúpeľni sa nachádza umývadlo s pákovou batériou a oddeleným WC.

Stav meračov médií :

Elektrina 000 3688 kWh

Voda teplá —

Voda studená 00060 m³

Počet odovzdaných kľúčov 1 ks.

Zmluvné strany vyhlasujú, že uvedené skutočnosti v preberacom protokole sú pravdivé a zohľadňujú skutočný stav predmetu nájmu ku dňu jeho odovzdania do nájmu nájomcovi.

V Medzeve, dňa 08.01.2020

Mgr. Matej Smorada
primátor mesta
Nájomca

Peadiš Laviš Gorej
Prenajímateľ