

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Čl.I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Mestské kultúrne stredisko mesta Medzev

Sídlo: Kováčska 85, 044 25 Medzev
Zastúpený: Ingrid Horváthová
IČO: 00135283
DIČ: 2020745815
Bankové spojenie: SISP, a.s. Košice,
IBAN: SK73 0900 0000 0004 4619 0056

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca: Mestský podnik lesov Medzev, spoločnosť s ručením obmedzeným

Sídlo: Kováčska 1, 044 25 Medzev
Zastúpený: Ing. Marcel Pačay
IČO: 31685323
DIČ DPH: 2020496467
Bankové spojenie: SISP, a.s. Košice,
IBAN: SK59 0900 0000 0004 4506 3362

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl.II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v budove vo výlučnom vlastníctve mesta Medzev, v správe Mestského kultúrneho strediska mesta Medzev, nachádzajúce sa na Kováčskej 85, 044 25 Medzev, súpisné číslo 486, na pozemku parc. č. 970, v katastrálnom území Košice-okolie, zapísaná ako budova obchodu a služieb na LV č. 5185, a to: nebytové priestory na 1.nadzemnom podlaží v priestoroch uvedenej budovy spolu o výmere 37 m² (ide o dva kancelárske priestory)
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania predmet nájmu špecifikovaný v odst. 1 tohto článku zmluvy, za podmienok dohodnutých zmluvnými stranami v tejto zmluve, a to na dobu určitú podľa článku IV tejto zmluvy.

Čl.III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory ako priestory kancelárske.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dohodnutý účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy.

Čl.IV. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú a to na obdobie 3 rokov** od 1.1.2021 do 31.12.2024.
2. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa ust. § 9 odst. 2 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov
 - c) výpoveďou nájomcu podľa ust. § 9 odst. 3 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov.
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán
 - e) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu
 - f) v súlade s § 14 zák. č. 116/1990 Zb.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

Čl.V Výška, spôsob úhrady a splatnosť nájomného a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške 612,- eur ročne, slovom šesťstodvanásť eur. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 51,- eur, slovom päťdesiatjeden eur, splatnosť faktúry je 10 dní.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi, na účet prenajímateľa vedený v SISP, a.s., Košice, IBAN : SK73 0900 0000 0004 4619 0056
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (médiá: plyn, elektrina a ostatné služby spojené s užívaním nebytového priestoru).
 - príloha: predpis zálohových platieb

4. 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 zúčtovacieho obdobia, t.j. od 01.01. do 31.12. daného roka vyúčtuje prenajímateľ v lehote do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb.
5. 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 ročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prípadný ročný preplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečené prostredníctvom prenajímateľa, uhradí na účet nájomcu do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom.
7. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie.
8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať.
9. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovaného nájomného a služieb zmluvnú pokutu 0,05 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej oneskorenou úhradou nájomného a služieb, ktorá prevyšuje dojednanú zmluvnú pokutu. (resp. že prenajímateľ je oprávnený požadovať celú náhradu škody spôsobenej oneskorenou úhradou nájomného a služieb popri nároku na zmluvnú pokutu).

Čl.VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Nájomca je oprávnený a povinný používať nebytový priestor len v rozsahu a na účel, ktoré sú stanovené v tejto zmluve.
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, ktorých by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný informovať o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr so 10 dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedel.

5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Akékoľvek opravy účelovej povahy, údržbu a drobné opravy do výšky 50,- eur vo vnútri nebytových priestorov zaistí nájomca na svoje náklady. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty a spoločných zariadení zaistuje a hradí prenajímateľ.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarom podľa zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v plnom rozsahu, ďalej povinnosti bezpečnosti a ochrany pri práci podľa zákona o ochrane a bezpečnosti pri práci v prenajatých priestoroch a v zmysle návazných platných predpisov a noriem.
7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje počas celej doby trvania tejto zmluvy vykonávať na vlastné náklady všetky príslušné revízie a servis technických zariadení, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu a sú vo vlastníctve prenajímateľa.
9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že odber elektrickej energie bude sledovaný samostatným elektromerom, ktorý je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady.
10. Nájomca vo veci dodávky médií (plyn, voda) je v právnom vzťahu s dodávateľom médií (prenajímateľom), ktorý určuje mesačné zálohy. Zálohu dodávky médií a ostatných nákladov spojených s nájmom vyúčtuje prenajímateľ raz ročne.
11. 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.
12. 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.
13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a 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.
14. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 kalendárnych dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov (napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa, DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
15. 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 stavu, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet plynomeru a vodomeru, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

Čl.VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmet 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 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.
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 nezbuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl.VIII.

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 v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Čl.IX.

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. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 odst. 1 písm.b) zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t.j. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ plní svoje informačné povinnosti podľa § 19 odst. 1 a 2 zákona č. 18/2018 Z.z. tým, že prílohou tejto zmluvy je informácia prevádzkovateľa podľa § 19 odst. 1 a 2 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
6. 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 odpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
7. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

V Medzeve, dňa: 28.12.2020

V Medzeve, dňa: 28.12.2020

HESTSKÉ
KULTÚRNE STRED
MESTA MEDZE
Kováčska 85, 044 25 MEDZE
IČO: 135283, TEL: 446 33

.....
za prenajímateľa

Podnikateľský Medzev, s.r.o.
s ručením obmedzeným
IČO: 446 25 MEDZE
044 25 846 33
23