

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov
č. 2022/9495

(uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Lipany

Sídlo: Mestský úrad, Krivianska 557/1, 082 71 Lipany

Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Jánošík, primátor

IČO: 00327379

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

BIC: KOMASK2X

IBAN: SK52 5600 0000 0034 1149 4002

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

BIC: SUBASKBX

IBAN: SK80 0200 0000 0000 0272 8572

(ďalej uvádzaný ako prenájomca)

a

Nájomca:

Obchodné meno: JOB AGENCY J&H, s.r.o.

Štatutárny orgán: Hieronym Jašš, konateľ

Sídlo: Brezovica 182, 082 74

IČO: 548 973 94

(ďalej uvádzaný ako nájomca)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako zmluvné strany)

Článok 1

Predmet zmluvy a účel nájmu, doba nájmu

1. Touto zmluvou prenájomca prenecháva nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nebytové priestory s výmerou 8,25 m² a podiel na ostatných spoločných priestoroch (WC, chodba schodisko) s výmerou 2,54 m² na prízemí v budove, ktorá sa nachádza v meste Lipany, na Námestí sv. Martina, je označená súpisným číslom 831, orientačným číslom 58. Vlastnícky vzťah k budove je evidovaný Okresným úradom Sabinov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1375 v prospech mesta Lipany ako výlučného vlastníka v 1/1 (takto špecifikované prenajaté nebytové priestory ďalej v zmluve aj len nebytový priestor, prenájom nebytového priestoru ako predmet zmluvy).
2. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využívanie nebytového priestoru nájomcom ako kancelársky priestor.
3. Táto zmluva sa uzatvára od 1.10.2022 na dobu neurčitú.
4. Nájom nebytového priestoru bol schválený na XLIV. zasadnutí MsZ Lipany dňa 26.09.2022.

Článok 2

Dohoda o nájomnom a platobné podmienky

1. Výška úhrady za užívanie nebytových priestorov je po dohode strán stanovená podľa čl. 4, bodu 3., písm. b) a h) pre lokalitu II., Zásad nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Lipany v znení účinnom od 1.1.2020 takto:

1. Výška pevnej časti nájmu určená sadzbami za 1m²:

Špecifikácia NP:	Výmera NP v m ²	Pevná sadzba nájmu za 1m ² NP	Pevná sadzba nájmu za NP v m ²
-NP–kancelária	8,25 m ²	28,00 €	231,00 €
-spoločné priestory (wc, chodby, schodisko)	2,54 m ²	12,00 €	30,48 €
Ročný nájom pevnej časti spolu	10,79 m²		261,48 €

Mesačná úhrada pevnej časti nájmu je 21,79 €.

2. Pohyblivá časť nájmu: je určená výškou nákladov za poskytované služby v touto zmluvou prenajatom nebytovom priestore.

Nájomca platí mesačné preddavky za dodávku plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, zrážkovú vodu a iné služby spojené s nájomom nebytového priestoru. Preddavky sú po ukončení kalendárneho roka vyúčtované prenajímateľom.

Spôsob prepočtu vyúčtovania je nasledovný:

Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu v prevádzke-prenajatom nebytovom priestore platí nájomca podľa stavov na podružnom elektromere s prípadným rozpočítaním strát medzi hlavným meračom a súčtom podružných meračov v budove. Na meranie spotreby energie v spoločných priestoroch prispieva nájomca alikvotným podielom.

Úhradu za spotrebu vody nájomca platí podľa počtu stálych osôb v prevádzke. Pokiaľ si nájomca namontuje podružné merače na odber vody pristúpi prenajímateľ k vyúčtovaniu na základe stavov na podružnom vodomere s rozpočítaním strát medzi hlavným meračom a súčtom podružných meračov v budove.

Úhradu za dodaný plyn a služby spojené s prevádzkou kotolne v budove nájomca platí na základe pomerových meračov umiestnených na radiátoroch v priestoroch užívaných nájomcom a alikvotným podielom na spoločných priestoroch.

Vyúčtovanie pohyblivej časti nájmu je uskutočnené podľa článku 2 Zásad nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Lipany v znení účinnom od 1.1.2020.

Úhradu pevnej časti nájmu a pohyblivej časti nájmu bude poskytovať nájomca prenajímateľovi v mesačných úhradách vždy do 15. dňa v kalendárnom mesiaci, za ktorý sa uhrádza nájomné. Podrobnosti k spôsobu úhrady pevnej a pohyblivej časti nájmu – výšku úhrady, lehotu splatnosti úhrady nájomného a podrobnosti k spôsobu ich úhrady sú uvedené v oznámení o výške úhrady nájomného.

Úhrady nájomného je potrebné realizovať včas a v plnej výške (výška nájomného celkovo je súčtom pevného nájmu a pohyblivého nájmu) bezhotovostným prevodom na jeden z účtov prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK52 5600 0000 0034 1149 4002, BIC: KOMASK2X alebo VÚB Banka, a.s., IBAN: SK80 0200 0000 0000 02728572, BIC: SUBASKBX. Pri bezhotovostných úhradách nájomného je potrebné uviesť variabilný symbol (VS): 20229495, konštantný symbol (KS): 308 a špecifický symbol (ŠS): 200200.

Úhradu nájomného je možné realizovať aj v hotovosti - úhradou do pokladne Mesta Lipany, Mestského úradu Lipany, ktorá sa nachádza v budove na Námestí sv. Martina 718/39 (prízemie budovy, 3. dvere vľavo). Pokladňa môže prijať finančné prostriedky v hotovosti do výšky 300 €.

Článok 3

Zmluvné podmienky

1. Prenajímateľ dňom 1.10.2022 prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie kancelársky priestor s výmerou 8,25 m² a podielom na spoločných priestoroch s výmerou 2,54 m² v stave spôsobilom a na touto zmluvou dohodnuté užívanie.
2. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ustanovením § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarimi v prenajatom nebytovom priestore. Úlohy ochrany pred požiarimi v spoločných priestoroch zabezpečí prenajímateľ.
3. Závažným porušením nájomnej zmluvy je nezaplatenie splatného nájomného v plnej výške alebo včas, užívanie nebytového priestoru na iný účel ako je uvedený v ustanovení v článku 1, bode 2., prenechanie nebytového priestoru čo i len v časti inej právnickej alebo fyzickej osobe.
4. Nájomca si nebytový priestor prezrel a preberá ho bez výhrad v stave v akom stojí a leží pri podpise tejto zmluvy. V prípade potreby stavebných a iných úprav nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje vopred požiadať o písomný súhlas prenajímateľa. Tieto úpravy sa nájomca zaväzuje realizovať na svoje náklady a nebezpečenstvo. Pri všetkých úpravách nebytového priestoru, obzvlášť stavebných úpravách nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje dodržiavať ustanovenia osobitných predpisov, predovšetkým zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa zaväzujú za účelom realizácie potrebných úprav nebytového priestoru poskytnúť si vzájomnú súčinnosť tak, aby došlo k naplneniu účelu tejto zmluvy. Realizované úpravy nebytového priestoru zostanú vlastníctvom nájomcu. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný viesť nebytový priestor do pôvodného stavu s výnimkou, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Za účelom vyčíslenia nákladov investovaných nájomcom do úpravy a zhodnotenia nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje uchovať faktúry a pokladničné doklady od realizovaných nákupov a uskutočnených prác, aby sa tak predišlo prípadným sporom pri vyčíslení hodnoty, akú do nebytového priestoru nájomca investoval. V prípade spornosti výšky zhodnotenia nebytových priestorov prenajímateľa, ktoré na svoje náklady a nebezpečenstvo realizoval nájomca, sa táto výška určí na základe znaleckého posudku a náklady na znalecký posudok bude znášať nájomca.
5. Zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom nezakladá nájomcovi právo na trvanie nájmu na určité obdobie a neobmedzuje prenajímateľa v súlade so zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy ukončiť nájom tohto nebytového priestoru. Realizácia úprav nebytového priestoru a investovanie do nebytového priestoru nájomcom nezakladá nájomcovi predkupné právo na nebytový priestor ani v prípade, ak by sa v budúcnosti prenajímateľ rozhodol tento nebytový priestor predať, prípadne iné zvýhodnenie nájomcu v prípade ukončenia nájmu a podania opätovnej žiadosti o nájom tohto nebytového priestoru nájomcom.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:
 - a) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní nebytového priestoru sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami. Písomný protokol bude obsahovať opis stavu nebytového priestoru, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom a stav energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie nebytového priestoru a umožniť mu do neho nepretržitý prístup.
 - b) Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať budovu, v ktorej sa nachádza nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jej opravy a údržbu. Drobné opravy a bežnú údržbu nebytového priestoru je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo zabezpečovať nájomca.
 - c) Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo zabezpečiť a udržiavať v platnosti

počas celej doby trvania zmluvy poistenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor. Hnuteľné veci v nebytovom priestore by si mal nájomca poistiť na vlastné náklady. V prípade, že tak nájomca neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.

d) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.

e) Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie nebytového priestoru nájomcom obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie nebytového priestoru nájomcom.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

a) Nájomca je povinný užívať nebytový priestor v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu alebo neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo odstrániť bezodkladne všetky škody na nebytovom priestore, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržiavali v nebytovom priestore.

b) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby nebytového priestoru, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.

c) Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do nájmu alebo užívania inej osobe.

d) Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu zmluvy-nebytového priestoru.

e) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre nebytový priestor dostatočný počet odpadových nádob.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa informovať o zmene údajov o zmluvných stranách, ktoré sú uvedené v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy o zmluvných stranách a taktiež o iných údajoch, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú oznamovať si skutočnosti súvisiace s plnením ustanovení tejto zmluvy predovšetkým písomne – doručením písomných oznámení na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v ustanovení tejto zmluvy o zmluvných stranách. Zmena údajov zmluvnej strany sa považuje za oznámenú druhej zmluvnej strane, len čo jej bola preukázateľne doručená.

Článok 5 Ukončenie nájmu

1. Nájom zaniká po vzájomnej dohode zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.

2. Nájom zaniká odstúpením od zmluvy prenajímateľom v prípadoch, ak nájomca neuhradí splatné nájomné včas alebo v plnej výške.

3. Nájom zaniká výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, v trojmesačnej výpovednej dobe, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4. V prípade ak nájomca neuhradí dlžné nájomné ani v dodatočnej lehote, ktorú mu prenajímateľ na jeho úhradu môže poskytnúť, ak nájomca umožní užívanie alebo nájom nebytového priestoru iným osobám, má prenajímateľ právo ukončiť nájom tak, že doručí nájomcovi písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy a ukončení nájmu a v lehote 10 dní od doručenia tohto oznámenia nájomca odovzdá nebytové priestory prenajímateľovi. Teda účinky odstúpenia od zmluvy nastanú 10. deň po doručení písomného odstúpenia od zmluvy. Najneskôr v tento deň je nájomca povinný odovzdať vypratané nebytové priestory, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

5. V prípade, že prenajímateľ zistí poškodenie prenajatých priestorov, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady alebo uhradiť sumu vzniknutej škody vyčíslenú prenajímateľom.

Článok 6 Účinnosť zmluvy a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovením § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv.

2. V prípade, že nájomca vykoná aj so súhlasom prenajímateľa v nebytovom priestore úpravy, pri ukončení nájmu ktorýmkoľvek spôsobom prenajímateľ neposkytne nájomcovi žiadnu náhradu, ak sa pred schválením úprav zmluvné strany nedohodnú inak. V prípadoch, ktoré táto zmluva nerieši, zmluvné strany budú vec riešiť podľa ustanovení platných právnych noriem, ktoré sú im obsahom a účelom najbližšie.

3. Každá zmena a doplnenie tejto zmluvy bude po dohode prenajímateľa a nájomcu uzatvorená vo forme písomných dodatkov, ktoré budú vzostupne číslované.

4. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Zmluvné strany za dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy je neplatné, nevykonateľné alebo neúčinné platnosť, vykonateľnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto zmluve nahradiť takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojím účelom najbližšie neplatnému, nevykonateľnému alebo neúčinnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch zmluvných strán obsiahnutú v tejto zmluve.

6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach. Prenajímateľ dostane dve vyhotovenie zmluvy a dve vyhotovenia zmluvy dostane nájomca.

V Lipanoch dňa 28.09.2022

Prenajímateľ:
Mesto Lipany



...
In
pr

V Lipanoch dňa 28.09.2022

Nájomca:
JOB AGENCY J&H, s.r.o.



.....