Dátum zverejnenia: 05.09.2011

Obsah zmluvy: Nájomná zmluva

Číslo zmluvy: 280/2011

N á j o m n á z m l u v a č. 280/2011

Zmluvné strany: **Mesto Banská Štiavnica** **(prenajímateľ)**
so sídlom Radničné nám. č. 1, 969 24 Banská Štiavnica
zastúpené: Mgr. Nadeždou Babiakovou, primátorkou mesta
IČO: 00 320 501 DIČ: 2021107308
bankové spojenie: VÚB Banská Štiavnica
číslo účtu: 14525422/0200, špec. symbol: 451

a

Mgr. Radko Holub, nar. 30.5.1979 **(nájomca)**
969 81 Štiavnické Bane č. 412
IČO: 40043070 IČ DPH: SK1070883528
Bankové spojenie: DEXIA Banka, a.s., č. ú.: 1420174001/5600

uzatvorená na podklade ustanovení Zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý bol zverený Mestu Banská Štiavnica.

–

I.
Predmet zmluvy

Prenajímateľ je vlastníkom objektu č. súp. 46 postaveného na C-KN p. č. 3042 v k. ú. Banská Štiavnica, na Radničnom nám. č. 5 v Banskej Štiavnici.
Predmetom prenájmu sú nebytové priestory, so samostatným vchodom, ktoré nájomca bude využívať ako prevádzku fotoateliéru, servisu počítačov a kancelárie s predajňou foto potrieb.
Prenechanie nebytových priestorov do nájmu sa poskytuje na dobu 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

II.
Výška platby nájomného

Predmetom nájmu sú priestory o výmere 44,00 m² .
Ročné nájomné sa stanovuje dohodou na základe cenovej ponuky nájomcu vo výške 1 224,00 €.
Nájomné sa bude platiť na účet mesta na základe faktúr vystavených prenajímateľom, mesačne vo výške 102,00 €.
Po uplynutí lehoty splatnosti uvedenej na faktúre sa nájomca dostáva s platbou do omeškania.

III.
Platby a služby spojené s výkonom nájmu

1. Nájomca je oprávnený využívať WC s tečúcou pitnou vodou na 2. poschodí objektu.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku el. energie, revíziu elektrických rozvodov a meranie spotreby elektrickej energie.
3. Upratovanie prenajatých a priľahlých priestorov si nájomca zabezpečí samostatne.
4. V priestore, ktorý je predmetom nájmu nie je prívod vody, ani kanalizačná prípojka.

5. Nájomca je povinný uhrádzať všetky miestne poplatky, v zmysle platného zákona o miestnych poplatkoch a VZN mesta, ktoré mu z titulu nájmu a činnosti vykonávanej v prenajatých priestoroch vyplývajú.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo aktualizácie výšky nájomného podľa vývoja trhových cien v meste.

IV.
Práva o povinnosti účastníkov

Povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ má právo v prípade neuhradenia nájmu v dohodnutej výške a lehote uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z celkovej dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania.
2. Prenajímateľ v prípade dožadovania sa opráv na prenajatom majetku nájomcom, ktoré sa vymykajú z rámca bežných opráv, vykoná tieto v plnom rozsahu za predpokladu, že poškodenie nevzniklo úmyselne, ani z nedbanlivosti nájomcu.
3. Pokiaľ sa nejedná o vykonanie opráv v dôsledku živelných pohrôm, musí nájomca požiadavku na takúto opravu uplatniť písomne u prenajímateľa najneskôr v lehote do 30.10. príslušného roka vopred, aby finančné náklady mohli byť pojaté do rozpočtu mesta na budúci rok.

Povinnosti nájomcu:

1. Nájomca preberá priestory v stave tak, ako sa nachádzajú pri podpise tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný prenajaté priestory užívať výlučne pre účel upravený v tejto zmluve.
3. Zmena účelu je možná výlučne písomným dodatkom a súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomné za užívanie priestorov je nájomca povinný uhrádzať v mesačných platbách na základe vystavených faktúr.
5. Nájomca je povinný umožniť vstup do priestorov prenajímateľovi za prítomnosti nájomcu, alebo jeho pracovníka, za účelom vykonania príslušných opráv, kontrol, prípadne inventarizácie majetku.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zistil nájomca, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy k zabezpečeniu požiarnej ochrany, bezpečnosti pri práci, ako i ochrany majetku, ktorý mu bol touto zmluvou zverený do užívania.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať kontroly a revízie na vyhradených technických zariadeniach potrebných k prevádzke nebytového priestoru na svoje náklady.
9. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa, inak by bola akákoľvek zmluva neplatná.
11. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavené úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a záväzného stanoviska stavebných v prípade potreby aj pamiatkových orgánov.
12. V prípade porušenia bodu 11 tohto článku je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa v priebehu nájmu alebo po jeho skončení, uviesť priestory na náklady nájomcu do pôvodného stavu. Taktiež je povinný znášať vzniklé náklady z takéhoto konania a finančné postihy.
13. Prípadné stavené úpravy, alebo iné zhodnotenie objektu vykonané nájomcom, je potrebné vopred dohodnúť s prenajímateľom písomným dodatkom k nájomnej zmluve. Zároveň je potrebné vopred dohodnúť aj výšku a spôsob kompenzácie nákladov za zhodnotenie objektu.

V zmysel zásad hospodárenia s majetkom Mesta Banská Štiavnica kompenzácia nákladov prác môže byť vykonaná najviac do výšky 50% ročného nájmu, s tým že nájomca predloží pri vyúčtovaní originál účtovných dokladov, ako i rozpočet na úpravu priestorov. Vopred nedohodnuté úpravy nie je možné kompenzovať!

14. Pri preberaní priestoru boli zistené, že jedno okenné sklo je prasknuté. Na základe toho bolo dohodnuté, že výmenu skla zabezpečí nájomca a po preukázaní vynaložených nákladov na výmenu skla, mu bude o čiastku preukázanú hodnoverným daňovým dokladom znížený nájom.
15. Bežné opravy, a úpravu priestorov pred uvedením priestoru do prevádzky, ako oprava omietok, vymaľovanie, ako aj prihlásenie odberu el. energie si nájomca zabezpečí na vlastné náklady a nebude od prenajímateľa za tieto práce požadovať žiadnu kompenzáciu

V.
Osobitné ujednania a podmienky

1. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy je nájomca povinný predložiť doklad z príslušného registra, osvedčujúci jeho obchodné meno a osobu, ktorá v zmysle zriaďovacej listiny, alebo plnej moci je spôsobilá uzatvárať právne úkony.
2. V priebehu celého trvania zmluvného vzťahu je nájomca povinný predkladať aktuálne zmeny, týkajúce sa bodu 1 tohto článku. Ak tak neurobí v lehote do 30 dní odo dňa, kedy nastala zmena, má prenajímateľ právo uložiť mu zmluvnú pokutu vo výške 670 €.
3. Nájomca prehlasuje, že súhlasí a nemá námietok voči komisionálnemu vyprataniu nebytového priestoru v prípade, že nebude platiť nájomné riadne a včas, a ak poruší účel využitia prenajatého priestoru dohodnutého v tejto zmluve, pričom k uvoľneniu nebytového priestoru bude prenajímateľom po zistení hore uvedeného vyzvaný. O vyprataní priestoru bude nájomca vopred upovedomený. Komisia vykoná vypratanie a zabezpečí uloženie hnuteľných vecí nájomcu v náhradných priestoroch a vyzve nájomcu k prevzatiu majetku najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa prevzatia výzvy.
4. Nájomca súhlasí s tým, že ak si vyprataný majetok do stanoveného termínu neprevezme, prenajímateľ má právo majetok odpredať formou dražby a z výťažku dražby budú uspokojené náklady prenajímateľa, pohľadávka prenajímateľa a zvyšná čiastka bude vyplatená nájomcovi.

VI.
Prechodné ustanovenia

1. Od zmluvy môžu zmluvné strany odstúpiť za podmienok stanovených zákonom.
2. Po uzatvorení tejto zmluvy nájomca a prenajímateľ môžu písomne dodatkom k tejto zmluve svoje právne pomery upraviť.
3. V prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú, strana, ktorá sa domáha svojho nároku má právo uplatniť nárok na príslušnom súde.

VII
Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Výpovedná lehota sa dojednáva na 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. V prípade hrubého porušenia povinností, hlavne nedodržania účelu predmetu zmluvy a neplatenia nájmu, môže byť zmluva vypovedaná v jednomesačnej lehote, ktorá sa počíta od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre užívací pomer ňou upravovaný príslušné ustanovenia Zák. č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov a Zák. č. 40/64 Zb. v znení neskorších predpisov.
4. Zámer priameho prenájmu nebytových priestorov bol v súlade s § 9a odst. (5) a odst. (9) písm. b zákona č 138/1991 Zb. o majetku obcí , v platnom znení zverejnený dňa 1.7.2011, s lehotou na podávanie cenových ponúk do 16.7.2011.
5.

IX
Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch originálnych vyhotoveniach, z ktorých 3 má prenajímateľ a 1 nájomca.
2. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s ustanoveniami § 47a a násl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

Banská Štiavnica, 5. 9. 2011

MESTO BANSKÁ ŠTIAVNICA

.....

Mgr. Nadežda Babiaková
primátorka mesta

Banská Štiavnica, 5. 9. 2011

.....

Mgr. Radko Holub

Za správnosť zodpovedá: JUDr. Jaďuďová