Dátum zverejnenia: 05.10.2012

Obsah zmluvy: Nájomná zmluva (prenájom priestorov v objekte KD Štefultov)

Číslo zmluvy: 303/2012

Nájomná zmluva č. 303/2012

Zmluvné strany **Mesto Banská Štiavnica,** **(prenajímateľ)**
Radničné nám. č. 1, 969 24 Banská Štiavnica
zastúpené primátorkou mesta, Mgr. Nadeždou Babiakovou
IČO: 00 320 501, DIČ: 2021107308
Bankové spojenie VÚB, a.s., č. ú.: 14525422/0200

a

Slovenský zväz záhradkárov 27-1 **(nájomca)**
základná organizácia Banská Štiavnica – Štefultov
zastúpená Ing. Mariánom Adamským, predsedom pobočky zväzu záhradkárov
bytom: Na Mária šachtu 4, 969 01 Banská Štiavnica

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 vedeného na LV č. 1 ako druh stavby 14, pošta + klub dôchodcov, č. súp. 40 postaveného na C.KN p. č. 453 a 454 v k. ú. Banská Štiavnica, na Ul. Obrancov mieru č. 40 Banskej Štiavnici, miestna časť Štefultov.
Predmetom prenájmu je len časť stavby, so spoločným a tiež samostatným vchodom, ktorú nájomca bude využívať ako sídlo Základnej organizácie Slovenského zväzu záhradkárov č. 27-1 pre schôdzkovú činnosť a aktivity týkajúce sa organizácie zväzu.
Prenechanie nebytových priestorov do nájmu sa poskytuje na dobu určitú a to 10 rokov.
Predmetom nájmu sú 3 miestnosti o výmere: 46 + 16 +19 m^2, t. j. celkom 81 m^2. Nájomca je oprávnený súčasne používať aj spoločné priestory a to vstupnú chodbu, chodbu pred sociálnym zariadením a sociálne zariadenie, spolu s ďalším užívateľom priestorov v objekte.

II.
Výška platby nájomného

Nájomné sa v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý bol zverený Mestu Banská Štiavnica je 25,00 € za 1 m^2 a rok.
81 m^2 x 25,00 € = 2 025,00 € ročne, 168,75 € mesačne.
Vzhľadom k tej skutočnosti, že sa jedná o prenájom pre záujmové združenie občanov, ktoré nevykazuje žiadnu podnikateľskú alebo ziskovú činnosť a nebytové priestory si opravia svojpomocne na vlastné náklady, bol dohodnutý ročný nájom na 1 € po dobu 10 rokov.

III.
Platby a služby spojené s výkonom nájmu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku el. energie, revíziu elektrických rozvodov a meranie spotreby elektrickej energie a platbu za spotrebovanú el. enrgiu. Prenajímané priestory nie sú napojené na elektrickú energiu. Nájomca môže realizovať pripojenie prenajímaných priestorov na jestvujúci zdroj elektrickej energie, ktorý t. č. slúži pre klub dôchodcov. Pripojenie však musí byť realizované odborne spôsobilou osobou a odber elektrickej energie musí byť merateľný samostatným podružným meradlom.
2. Nájomca bude používať WC spoločne s klubom dôchodcov a bude využívať taktiež spoločný zdroj vody za odplatu, tak že bude znášať náklady na pitnú vodu vo výške 30 % z celkovej fakturácii od dodávateľa, ktoré bude uhrádzať na základe faktúr vystavených Mestským úradom.
3. Nájomca je oprávnený využívať aj priľahlú záhradu, ktorú bude udržiavať na vlastné náklady. Užívaním záhrady nesmie obmedziť ani inak obťažovať užívateľov klubu dôchodcov.
4. Upratovanie prenajatých a priľahlých priestorov si nájomca zabezpečí samostatne.
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 1% z celkovej dlžnej čiastky za každý kalendárny deň omeškania.
2. Prenajímateľ v prípade dožadovania sa opráv na prenajatom majetku počas prenájmu nájomcom, ktoré sa vymykajú z rámca bežných opráv dohodne spôsob a financovanie takýchto opráv dodatkom k nájomnej zmluve.
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 prehlasuje, že pozná stav prenajímaných priestorov a tieto preberá v stave tak, ako sa nachádzajú v čase uzatvárania nájomnej zmluvy a zaväzuje sa tieto užívať výlučne pre účel upravený v tejto zmluve. Obhliadka priestorov bola realizovaná za účasti obidvoch zmluvných strán.
2. Zmena účelu je možná výlučne písomným dodatkom a súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje, že si priestory opraví a upraví na vlastné náklady. Opravy a úpravy pred začatím užívania predmetu nájmu budú spočívať najmä v pripojení priestorov na el. energiu, vyspravenie omietok a vymaľovanie priestorov, opravy a vymaľovania okien a dverí, výmeny podlahovej krytiny, vyčistenie prenajatých priestorov a záhrady. Iné zásahy do objektu, ako napr. búranie otvorov, resp. priečok si vyžadujú súhlas prislúchajúcich stavebných orgánov.

4. Nájomca po ukončení prác predloží prenajímateľovi súpis vykonaných prác s vyčíslením nákladov. Do nákladov je možné započítať aj práce vykonané svojpomocne, tieto však musia byť odobrené pracovníkom investičného odd. Ms. úradu.
5. Nájomné za užívanie priestorov je nájomca povinný uhrádzať na základe vystavených faktúr.
6. Nájomca je povinný umožniť vstup do priestorov prenajímateľovi za prítomnosti nájomcu, alebo jeho pracovníka, za účelom vykonania príslušných opráv, kontrol, prípadne inventarizácie majetku.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zistil nájomca inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. 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.
9. Nájomca je povinný zabezpečovať kontroly a revízie na vyhradených technických zariadeniach na svoje náklady.
10. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa, inak by bola akákoľvek zmluva neplatná.
12. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavené úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a záväzného stanoviska stavebných v prípade potreby aj pamiatkových orgánov.
13. 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.

V.
Osobitné ujednania a podmienky

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 10 rokov odo dňa nadobudnutia jej právoplatnosti a účinnosti, s možnosťou ďalšieho prenájmu, ak nájomca neporuší podmienky nájomnej zmluvy a ak prenajímateľ nebude potrebovať priestor vo verejnom záujme pre zabezpečenie svojej činnosti, resp. svojich povinností.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj pred uplynutím doby nájmu a to:
   a. vzájomnou dohodou zmluvných strán
   b. výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak si to vyžiada verejný záujem, ak budova nebude spôsobilá na ďalšie užívanie, alebo ak sa prenajímateľ rozhodne tento majetok odpredať, s výpovednou lehotou 3 mesiace
   c. výpoveďou zo strany nájomcu s výpovednou lehotou 3 mesiace.
3. V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou sa zmluvné strany dohodnú aj na kompenzácii nákladov vynaložených nájomcom na zhodnotenie objektu. V prípade predčasného ukončenia nájmu zo strany prenajímateľa má nájomca nárok na kompenzáciu nákladov vynaložených na zhodnotenie objektu (nie na bežnú údržbu), do výšky presahujúcej nájomné stanovené podľa platných „Zásad" za obdobie užívania predmetu nájmu. V prípade predčasného ukončenia nájmu zo strany nájomcu, nájomca nemá nárok na kompenzáciu nákladov vynaložených na zhodnotenie objektu.
4. 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.

5. V priebehu celého trvania zmluvného vzťahu je nájomca povinný predkladať aktuálne zmeny, týkajúce sa bodu 3 tohto článku.

VI.
Prechodné ustanovenia

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

VII
Záverečné ustanovenia

1. 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.
2. 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.
3. Zámer priameho prenájmu nebytových priestorov bol v súlade s § 9a odst. (5) a odst. (9) č 138/1991 Zb. o majetku obcí , v platnom znení zverejnený dňa 14.9.2012, s lehotou na podávanie cenových ponúk do 28.9.2012.

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.

V Banskej Štiavnici, 1.10.2012

MESTO BANSKÁ ŠTIAVNICA

Mgr. Nadežda Babiaková
primátorka mesta

V Banskej Štiavnici, 4. 10. 2012

Slovenský zväz záhradkárov 27-1 Základná organizácia B. Štiavnica-Štefultov

Ing. Marián Adamský
predseda

Za správnosť zodpovedá: JUDr. Jaďuďová