

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

PRENAJÍMATEĽ: **B 50, s. r. o.**

Sídlo:

Zast.:

IČO :

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Spoločnosť registrovaná:

NÁJOMCA:

Sídlo:

Zast.:

Spoločnosť registrovaná:

I.

Predmet zmluvy

1/ Predmetom zmluvy je zriadenie nájomného práva k predmetu nájmu špecifikovanému v článku II. tejto zmluvy a ustanovenie práv a povinností zmluvných strán.

2/ Táto nájomná zmluva je uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových predpisov v znení neskorších predpisov, a taktiež v zmysle súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

3/ Nebytovými priestormi sa rozumejú priestory v zmysle § 1 zák. č. 116/1990 Zb..

II.

Predmet nájmu

Prenajímateľ **k o n š t a t u j e**, že je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v Prešove, ul. Budovateľská 50, zapísaných na LV č. 12994 kat. úz. Prešov.

Prenajímateľ týmto **p r e n e c h á v a** nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v administratívnej budove s. č. 11552 zapísanej na LV č. 12994 kat. úz. Prešov, a to:

a/ nebytové priestory **na podlaží – kancelária č.....**, o výmerem²;

b/ v cene sú spoločné priestory vo vyššie označenej administratívnej budove o výmere m², vrátane sociálno – hygienického vybavenia .

c/manipulácia s odpadmi

d/ iné služby

III. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1/ Sadzba nájomného: ,- EUR/1 m² ročne plus DPH

V cene nájmu je zahrnuté:

- spotreba elektrickej energie;
- vodné, stočné;
- spotreba tepla.

2/ Mesačné nájomné vo výške,- EUR (**mimo iných služieb**) je splatné vždy do 5. dňa bežného mesiaca nájmu.

3/ V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, ako aj ďalších služieb súvisiacich s predmetom nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

4/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy cien tepla, elektrickej energie, vody, stočného a poplatkov za telefónne hovory v závislosti od cenového vývoja od jednotlivých dodávateľov.

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné dohodnuté v predchádzajúcich odstavcoch v prípade, ak dôjde k rastu cien na základe miery inflácie určenej príslušným indexom vydaným Štatistickým úradom SR o viac ako 3% vo väzbe k výške nájomného a prevádzkových nákladov. V takom prípade je prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné od 1.1. nasledujúceho roku tak, že cenu nájmu zvýši o skutočný percentuálny nárast indexu rastu spotrebiteľských cien.

IV. Doba nájmu

1/ Zmluva o nájme nebytových priestorov sa dojednáva na dobu **neurčitú** s účinnosťou: **od**

2/ Prenajímateľ alebo nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú aj bez uvedenia dôvodu.

3/ Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

4/ Keď je nájomca v omeškaní platby nájomného za viac ako jeden mesiac, prenajímateľ si vyhradzuje právo na okamžité zrušenie Nájomnej zmluvy bez výpovednej lehoty.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. V tomto stave je prenajímateľ povinný predmet nájmu na svoje náklady udržiavať.

2/ Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca nechal nainštalovať aj iné telekomunikačné zariadenia na svoje náklady. Podpisom tejto zmluvy prenajímateľ udeľuje súhlas s umiestnením antén a satelitných prijímačov na strechu budovy, ktorá je predmetom nájmu, na náklady nájomcu.

3/ Prenajímateľ je povinný plniť svoje povinnosti podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca nebol v užívaní predmetu rušený.

4/ V prípade živelného pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo svojho majetku má prenajímateľ právo vstupu do predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu.

5/ Prenajímateľ je povinný poistiť budovu proti požiaru resp. inému poškodeniu alebo zničeniu a riadne platiť poisťné počas trvania nájomného vzťahu.

6/ Prenajímateľ je oprávnený prenajať ostatné priestory budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, len takým subjektom, ktoré nebudú predstavovať podstatné ovplyvnenie (napr. charakterom podnikateľskej činnosti uvedených subjektov) riadneho výkonu obchodnej činnosti nájomcu.

7/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo kontrolovať počas trvania nájmu spôsob, akým nájomca predmet nájmu užíva. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený vstupovať do priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, po doručení písomného oznámenia nájomcovi najmenej tri dni pred dňom vykonania kontroly.

8/ Prenajímateľ je povinný udržiavať chodník pred predmetom nájmu (zametať, odstraňovať nečistoty, neporiadok, sneh prípadne zabezpečovať posyp posypovým materiálom).

9/ Prenajímateľ zabezpečí vykonávanie preventívnych protipožiarneho prehliadok v prenajatých priestoroch v predpísaných lehotách: administratívne priestory – 1 krát za polrok a skladové a ostatné priestory – 1 krát za 3 mesiace. A týmto účelom je nájomca povinný umožniť osobe poverenej prenajímateľom (TPO) vo vyššie stanovených lehotách vstup do všetkých prenajatých priestorov. Termín vykonania preventívnej prehliadky prenajímateľ nájomcovi oznámi min. 3 dni pred jej konaním. Prenajímateľ ďalej zabezpečí vykonanie odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, kontrolu prenosných hasiacich prístrojov a kontrolu požiarneho vodovodu.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1/ Nájomca je povinný riadne a včas realizovať platby nájomného a platby za prevádzkové náklady.

2/ Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti na úseku požiarnej ochrany v súlade so Zákonom SNR č. 314/2001 Z. z. a v znení neskorších predpisov o ochrane pred požiarom (vypracovanie a vedenie dokumentácie), školenie zamestnancov, odborná príprava protipožiarneho prehliadok, voľnosť únikových a zásahových ciest, udržiavať trvale voľné núdzové východy, prístup k uzáverom rozvodných zariadení najmä elektrickej energie, plynu, vody a hasiacim prístrojom, značenie a pod..

V plnom rozsahu zodpovedá za požiarnu bezpečnosť v prenajatých priestoroch, ako aj za činnosti spojené so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom pri prevádzkovaní vykurovacích telies, zváranie plameňom a elektrickým oblúkom, manipulácia s tlakovými fľašami, kladenie strešných krytín otvoreným plameňom, odstraňovanie starých náterov otvoreným plameňom a pod..

V plnom rozsahu preberá hmotnú zodpovednosť za požiarno-technické zariadenia nachádzajúce sa v týchto priestoroch (počet RHP + typ RHP, požiarne vodovody).

3/ Nájomca je povinný uskutočniť drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu do sumy 33,- EUR na svoje náklady.

4/ Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o potrebe opravy, ktorú je potrebné vykonať (s výnimkou prípadov drobných opráv a bežnej údržby do sumy 33,- EUR. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla zavineným nesplnením tejto povinnosti.

5/ Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vzniknuté poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.

6/ Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním určenej vykonať potrebnú opravu v čase nájmomcom vopred odsúhlaseným.

7/ Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť škody, ktoré spôsobil a ktoré svojím rozsahom a povahou prekračujú rámec bežného opotrebovania predmetu nájmu.

8/ Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné zmeny a úpravy.

9/ Nájomca je oprávnený predmet nájmu prenajať tretej osobe, podnajímníkovi, po udelení písomného súhlasu prenajímateľa.

10/ Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajšie časti budovy svoje reklamné objekty v súlade so stavebným zákonom. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje, že ostatným nájmomcom umožní umiestniť ich reklamné objekty na vonkajšie časti budovy len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájmomcu. Nájomca sa vyjadrí v lehote 14 dní od doručenia oznámenia. Ak sa nájomca do 14 dní nevyjadrí, má sa za to, že súhlasí s požiadavkou prenajímateľa.

11/ Nájomca je oprávnený zabezpečiť na svoje náklady nainštalovanie bezpečnostného zariadenia.

12/ Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu vypratáný. Prenajímateľ je oprávnený požadovať odstránenie iba tých stavebných úprav, ktoré nájomca vykonal bez jeho súhlasu, pokiaľ tým nedôjde k narušeniu samotnej substancie budovy.

13/ Nájomca je povinný poistiť svoje zariadenia pre prípad vzniku škody.

14/ Nájomca **je povinný** v priestoroch administratívnej budovy a na príľahlom parkovisku rešpektovať smernicu na ochranu majetku, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

VII. Účel nájmu

Priestory označené v článku II. tejto zmluvy sú prenajímané výlučne na tieto účely:

a/ nebytové priestory – výhradne na kancelárske administratívne účely;

b/ skladovacie priestory – na uskladnenie tovaru;

c/ spoločné priestory – výhradne na presun osôb, nasťahovanie a vystťahovanie nábytku a kancelárskej techniky, v žiadnom prípade na uskladňovanie nábytku a pod.;

- d/ parkovacia plocha – výhradne na parkovanie osobných motorových vozidiel.
Účel využitia prenajatých priestorov možno zmeniť dodatkom k tejto zmluve.

VIII. Náhrada škody

Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi v lehote do 15 dní od písomného vyčíslenia všetky škody, ktoré spôsobil v prenajatých priestoroch, alebo ktoré vznikli v dôsledku užívania priestorov v rozpore s ich obvyklým užívaním v zmysle platných právnych predpisov a to aj v prípade zavinenia tretími osobami.

IX. Záverčné ustanovenia

Právne vzťahy neupravené touto zmluvou o nájme nebytových priestorov sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb..

Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba písomnou formou.

Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma účastníkmi.

Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že boli riadne oboznámení s textom nájomnej zmluvy a porozumeli jej obsahu. Ich podpis pod touto zmluvou vyjadruje slobodne, vážne a určite prejavenu vôľu.

V Prešove dňa

.....
p r e n a j í m a t e ľ :

.....
n á j o m c a :

