

Zmluva o prenájme nebytových priestorov a poskytovaných služieb

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

č. 02/2014

Zmluvné strany:

Prenajímateľ I.: LUIKA, s. r. o

Mládežnícka 323
017 01 Považská Bystrica
IČO: 36323942
DIČ: 2020113260
IČ DPH: SK 202011360
Bankové spojenie: ČSOB a.s., Považská Bystrica
č. ú.: 4008078791/7500
Zápis v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, vložka číslo:
13264/R
zastúpený: Ľubomír Kamas - konateľ

(ďalej len ako „prenajímateľ I.“)

Prenajímateľ II.: RADKA, s. r. o

Krížna 336/2
017 01 Považská Bystrica
IČO: 36437883
DIČ: 2022104326
IČ DPH: SK 2022104326
Bankové spojenie: ČSOB a.s., Považská Bystrica
č. ú.: 4008078791/7500
Zápis v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, vložka číslo:
22199/R
zastúpený: Andrea Pádejová - konateľ

(ďalej len ako „prenajímateľ II.“)

a

Nájomca:

Centrum sociálnych služieb - BYSTRICAN
Zakvášov 1935/453
017 01 Považská Bystrica
IČO: 00632350
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa pobočka Považská Bystrica
č. u.: 5022568716/0900
zastúpený: Ing. Mária Hunanová - riaditeľka
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov a dodávok služieb spojených s ich prevádzkou s nasledovným obsahom:

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ I. a prenajímateľ II. sú spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na LV č. 8679 k.ú. Považská Bystrica, a to bytovka súp. č. 322 nachádzajúca sa na ulici Mládežnícka, Považská Bystrica, postavená na pozemku parcela č. 5759/1 o výmere 606 m² a pozemku 5759/2 o výmere 460 m² – zastavané plochy a nádvoria, každý v jednej polovici. V súvislosti s nájmom nehnuteľnosti prenajímateľ I. a prenajímateľ II. budú nájomcovi poskytovať služby, a to dodávku tepla na vykurovanie, dodávku studenej úžitkovej vody vrátane teplej úžitkovej vody, za vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu za cca 20 osôb.
2. Prenajímateľ I. a prenajímateľ II., za podmienok určených touto zmluvou, prenechávajú nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v bytovke súp. č. 322 na prízemí (prvé nadzemné podlažie) s príslušenstvom o výmere 373,82 m².
3. Pod príslušenstvom sa rozumie užívanie prístupovej časti chodníka ležiaceho na pozemku parc. č. 5759/2, vstupného vchodu, chodby so schodišťom, chodbového balkóna.

Čl. II.
Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy - nebytové priestory s príslušenstvom uvedené v Čl. I., tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou, so všeobecne záväznými právnymi predpismi, s jeho zriaďovacou listinou, vydanou Trenčianskym samosprávnym krajom v Trenčíne dňa 29.01.2014, a to na poskytovanie sociálnych služieb v zmysle zákona NR SR č. 448/2008 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Čl. III.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú od 01.02.2014 do 31.12.2014.**

Čl. IV.
Dohoda o cene nájmu a služieb a jej splatnosť

1. Prenajímateľ I., prenajímateľ II. a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu takto:
 - a) **za nájom prenájmu nebytových priestorov s príslušenstvom o výmere 373,82 m²** vo výške 2.049,79 eur/rok, čo predstavuje 5,48 eur/m² na rok. Mesačná úhrada za nájom predstavuje 170,82 eur.
 - b) prenajímateľ I., prenajímateľ II. a nájomca sa ďalej dohodli na **cene dodávky služieb**, ktoré budú prenajímateľa dodávať nájomcovi, a to dodávku tepla na vykurovanie, dodávku studenej úžitkovej vody vrátane teplej úžitkovej vody, za vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu za cca 20 osôb. Za predmetné dodávky služieb sa účastníci dohodli na takýchto cenách vrátane DPH:

cena za služby:	bez DPH (EUR/rok)	DPH	s DPH (EUR/rok)
- za dodávku tepla	12 291,20	2 458,24	14 749,44
- za dodávku SUV			
vrátane vody na ohrev, vodné, stočné	2 634,61	526,92	3 161,53
- odvoz komunálneho odpadu (20 osôb)	118,50	23,70	142,20
cena za služby spolu	15 044,31	3.008,86	18 053,17

Ročná úhrada za dohodnutú dodávku služieb predstavuje sumu 18.053,17 eur s DPH.

2. Úhrada za dohodnutú cenu nájmu predstavuje sumu vo výške 2.049,79 eur/rok bez DPH a úhrada za dohodnutú cenu poskytovaných služieb predstavuje sumu vo výške 18.053,17 eur/rok s DPH.
3. Nájomca bude nájom uvedený v článku IV. odst. 1 tejto zmluvy a úhradu za poskytované služby uhrádzať na základe vystavených a doručených faktúr mesačne za nájom vo výške 170,82 eur bez DPH a za poskytnuté služby vo výške 1.504,43 eur s DPH. Spolu bude nájomca uhrádzať mesačne 1.675,25 eur. Úhrady bude

vykonávať každému prenajímateľovi I. a II. vo výške jednej polovice tak, že prenajímateľovi I. – LUIKA, s.r.o., uhradí sumu vo výške **837,63 EUR** (ktorá sa skladá z **ceny 1/2 nájmu – 85,41 eur a z 1/2 ceny služieb – 752,22 eur s DPH**) a prenajímateľovi II. – RADKA, s.r.o. uhradí sumu vo výške **837,63 EUR** (ktorá sa skladá z **ceny 1/2 nájmu – 85,41 eur a z 1/2 ceny služieb – 752,22 eur s DPH**). Úhradu faktúr sa nájomca zaväzuje vykonať vždy za uplynulý mesiac, za ktorý nájom prislúcha, a to **a to 14 dní po doručení faktúr nájomcovi, na účet prenajímateľov v ČSOB Považská Bystrica, č. ú. 4008078791/7500.**

4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľom poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. V prípade, že počas platnosti nájomnej zmluvy dôjde k zmene cien dodávaných služieb na vstupoch od dodávateľov v nadväznosti na ich legislatívnu úpravu, sa prenajímatelia zaväzujú, neodkladne, takúto zmenu cien s nájomcom prerokovať a po preukázaní oprávnenosti ich zvýšenia sú oprávnení vykonať ich úpravu v rámci fakturácie za obdobie od ktorého zvýšenie cien nastalo.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľov a nájomcu

1. Práva a povinnosti prenajímateľov a nájomcu sa riadia, najmä ustanovením § 5 zákona č. 116/1990 Zb., pričom sa účastníci ďalej dohodli na nasledovných právach a povinnostiach:

A/ Prenajímateľ I. a prenajímateľ II. sú povinní a zaväzujú sa:

- a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl. 1 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dojednaný účel,
- b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,
- c) zabezpečiť riadne a včas dodávku dohodnutých služieb spojených s užívaním nebytových priestorov uvedených v Čl. I. tejto zmluvy,
- d) udržiavať predmet nájmu v prevádzky schopnom stave v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a so všeobecne záväznými predpismi,
- e) nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory poistiť voči prípadným škodám a živelným udalostiam,

B/ Prenajímateľ I. a prenajímateľ II. sú oprávnení:

- a) vykonať stavebné úpravy, opravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy, a to len po predchádzajúcom súhlase nájomcu. V prípade havarijného stavu na takúto činnosť prenajímateľov nie je potrebný predchádzajúci súhlas nájomcu,
- b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä z oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia, požiarными a hygienickými predpismi. Za týmto účelom sú oprávnené tieto osoby vykonávať, po predchádzajúcom oznámení a za prítomnosti zástupcu nájomcu, kontrolu predmetu nájmu.

C/ Nájomca je povinný a zaväzuje sa:

- a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, pričom zmeniť dohodnutý účel užívania uvedený v Čl. II. zmluvy je možné vykonať len uzatvorením písomného dodatku k tejto nájomnej zmluve,
- b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou hospodára tak, aby sa predišlo poškodeniu predmetu nájmu, resp. sa maximálne znížila možnosť poškodenia alebo zničenia užívaných nebytových priestorov s príslušenstvom,
- c) zabezpečiť obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmete nájmu, pričom vykonávať na vlastné náklady ich drobné opravy,
- d) oznámiť prenajímateľom, neodkladne bez zbytočných prieťahov, vzniknuté závady, potrebu opráv a úprav na predmete nájmu, ktoré sú povinní vykonať prenajímatelia. Nájomca sa zaväzuje umožniť vykonanie takýchto a iných oznámených opráv. V prípade, ak nájomca neposkytne prenajímateľom primeranú súčinnosť, títo nezodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením ich povinností vznikla,

- e) písomne oznámiť prenajímateľom v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia / zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod. /
- f) odovzdať, najneskôr do troch pracovných dní, predmet nájmu po skončení nájmu v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
- g) zabezpečovať hygienu a upratovanie prenajatých priestorov na vlastné náklady a uhrádzať ostatné náklady spojené s obvyklým užívaním,
- h) bezodkladne oznámiť prenajímateľom všetky vzniknuté škody na predmete nájmu, ktoré vznikli zavinením, resp. nezavinením nájomcu.

D/ Nájomca je oprávnený:

- a) predmet nájmu – nebytové priestory nerušene užívať v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve
 - b) vykonať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami predmetu nájmu len v prípade, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľov, pričom títo sa v danom súhlase zároveň zaviazali súvisiace riadne preukázané náklady nájomcovi uhradiť,
 - c) prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím fyzickým alebo právnickým osobám len za podmienky predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov.
2. Účastníci zmluvy sa dohodli, že prenajímateľa nezodpovedajú nájomcovi za škody spôsobené na majetku nájomcu, resp. na majetku klientov, ktorým nájomca poskytuje sociálne služby, ktoré sú spôsobilé činnosťou nájomcu, resp. jeho klientov, krádežou alebo inou násilnou činnosťou zistenou v priestoroch predmetu zmluvy.

Čl. VI.

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

1. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu – nebytových priestorov dodržiavať všetky platné všeobecne záväzné právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, požiarnej ochrane a hygiene, prípadne iných predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje, v súvislosti s bodom 1. tohto článku, vykonať školenia vlastných zamestnancov podľa platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o požiarnej ochrane a o hygiene, prípadne o iných predpisoch.
3. Nájomca sa zaväzuje, neodkladne, oznamovať prenajímateľom všeobecne všetky nedostatky zistené v prenajatých priestoroch vrátane príslušenstva, ktoré by mohli mať vplyv na požiarnu bezpečnosť, bezpečnosť a zdravie zamestnancov nájomcu a osôb, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržujú v prenajatých nebytových priestoroch.
4. Účastníci zmluvy konštatujú, že prístup do prenajatých priestorov je zabezpečený samostatným vchodom.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na čas určitý skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Účastníci tejto zmluvy sú oprávnení vykonať skončenie nájmu v zmysle ustanovení § 9 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota pri podaní výpovede je v zmysle § 12 zákona č. 116/1990 Zb. trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po písomnom doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájom môže byť skončený i uzatvorením písomnej dohody medzi účastníkmi zmluvy.
5. Okrem výpovede, resp. dohody o zrušení nájmu, môže nájom zaniknúť zánikom predmetu nájmu alebo zánikom právnických osôb - účastníkov zmluvy.

Čl. VIII.
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1999 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú v slobodne a vážnej vôli
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť v nasledujúci deň po jej zverejnení.

Považská Bystrica 31.januára 2014

Ľubomír Kamas
konateľ LUIKA, spol. s r.o.
prenajímateľ

Andrea Pádejová
konateľ RADKA, spol. s r.o.
prenajímateľ

Ing. Mária Hunanová
riadiateľka CSS – BYSTRICAN
nájomca