

ZMLUVA č. 23112018
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Park kultúry a oddychu**
Zastúpený : Mgr. Edita Hudáková – riaditeľka PKO
Sídlo: Hlavná 50, 080 01 Prešov
IČO: 00187437
DIČ: 2021225272
IČ DPH: -
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 730572/0200
IBAN: SK1502000000000000730572

/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca: **PTU Group s.r.o.**
Zastúpený: Tomáš Kalina
Sídlo : Hlavná 119, 080 01 Prešov
IČO: 48283991
Bankové spojenie:
číslo účtu:
IBAN: SK82 4500 0000 0090 2211 5210

/ďalej len nájomca/

Článok I
1. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe Súhlasu primátorky mesta Prešov k nájmu zo dňa 26.10.2018 a v zmysle platného štatútu PKO prenajíma v súlade s čl. II tejto zmluvy nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na I. NP v objekte súpisné č. 7543 na ulici Exnárova 5 A , Prešov, LV č. 6492, k. ú. Prešov.
2. Prenajíma sa časť objektu: ucelená časť prízemia vľavo - nebytové priestory o celkovej výmere 146,30 m².
3. Prenájom bol schválený na základe Súhlasu primátorky mesta k nájmu dňa 26.10.2018 .

Článok II

Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom prevádzkovania kaderníctva.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel .

Článok III

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 1.12.2018 a uzatvára sa na dobu neurčitú .
2. Počas doby nájmu môžu zmluvné strany skončiť nájom:
 - dohodou v zmysle platnej legislatívy mesta Prešov
 - písomnou výpoveďou na základe dôvodu stanoveného v zákone č.116/90 Zb. v platnom znení. V prípade výpovede platí 1 - mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - jednostranným ukončením nájomného vzťahu prenajímateľom z dôvodu porušovania povinností nájomcu.

Článok IV

Nájomné

Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté takto:

1. Výška nájomného je stanovená v Súhlase primátorky zo dňa 26.10.2018, ročné nájomné za užívanie predmetných nebytových priestorov je 50,00 €/m²/rok.
2. Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o priemer inflačného koeficientu a priemernej nominálnej mzdy uverejneného Štatistickým úradom SR za príslušný kalendárny rok. Takto upravené nájomné je nájomca povinný platiť od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bolo doručené písomné oznámenie od prenajímateľa o úprave výšky nájomného.

Článok V

Úhrada nájomného a služieb spojených s nájomom

1. Nájomca uhrádza nájomné jeden mesiac vopred s dňom splatnosti piateho dňa bežného mesiaca a štvrt'ročné zálohové platby za poskytovanú energiu a služby taktiež mesiac vopred na základe fakturácie zo strany prenajímateľa. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb v zmysle tohto článku nájomnej zmluvy prenajímateľ je oprávnený účtovať mu poplatok za výzvu na úhradu (telefonickú, či písomnú) vo výške 1,00 € za každý mesiac, v ktorom bol nájomca na úhradu vyzvaný, a to vo vyúčtovaní v zmysle čl. V. bod 3 nájomnej zmluvy.
2. Platby za energiu a služby vychádzajú z reálnych cien, platných v čase uzatvárania zmluvy. V prípade, že v priebehu roka dôjde k cenovým pohybom, zmene DPH,

- prípadne k nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúce obdobie, prenajímateľ má právo jednostranne upraviť ich výšku.
3. Prenajímateľ po vykonaní odpočtov za spotrebovanú energiu a dokladov dodávateľov predloží nájomcovi jedenkrát ročne – najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka - faktúru – vyúčtovanie za predchádzajúci kalendárny rok (dobropis/ťarchopis) v cenách platných pre obdobie uskutočnenej a fakturovanej dodávky energie a služieb. Podklady k fakturácii sú k dispozícii u prenajímateľa.
 4. Ťarchopis je splatný pätnástym dňom po jeho doručení. Dobropis je splatný na základe písomnej žiadosti nájomcu. Ak nájomca nepožiadá o vrátenie preplatku do 15 dní od doručenia dobropisu, bude mu započítaný na ďalšie obdobie.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a za poskytovanú energiu a služby, má prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania v zmysle platnej legislatívy SR.
 6. V prípade poskytovania ďalších služieb (napr. zákonné revízie) alebo opravy a údržby spoločných priestorov nad rámec zákona, má prenajímateľ po dohode s nájomcom právo percentuálne tieto náklady prefakturovať na ťarchu nájomcu do 60 dní od doručenia dodávateľskej faktúry, resp. vo vyúčtovaní za predchádzajúce obdobie. Splatnosť faktúry je 10 dní od jej doručenia nájomcovi.

Článok VI

Technický stav nebytových priestorov

1. Nájomca preberá nebytové priestory v stave existujúcom ku dňu podpísania zmluvy o nájme a prehlasuje, že stav nebytových priestorov mu je známy a s týmto súhlasí. O prevzatí nebytových priestorov sa spíše preberací protokol.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať elektrické spotrebiče, ktoré zodpovedajú príslušným normám, tak, aby neprekročili prúdové zaťaženie jednotlivých obvodov. V prípade nedodržania stanoveného zaťaženia, vzniknuté škody uhradí nájomca. Záseh do elektrickej inštalácie nájomca môže urobiť len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

2. Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami platného zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich právnych predpisov.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
1. Úpravy stavebného charakteru v prenajatých priestoroch môže nájomca vykonať iba so súhlasom vlastníka a rozhodnutia stavebného úradu MsÚ bez nároku na odpočet z ceny nájmu.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv, resp. údržby objektu, v rámci ktorého sa predmetné nebytové priestory nachádzajú.
4. Nájomca je povinný do 10 dní oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
5. Písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu doručuje prenajímateľ do sídla nájomcu. Účinky doručenia písomnosti pre nájomcu nastanú aj vtedy, ak písomnosť prevezme pracovník nájomcu. Odmietnutie prijatia zásielky má za následok, že zásielka sa považuje za doručeníu pre nájomcu.
6. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia prenajímateľa o vzniku havárie v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu ÚK, plynu, elektriny a pod).
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, v zmysle zákona NR SR č. 314/01 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca nesmie prenajať nebytové priestory alebo ich časť tretej osobe formou podnájmu.
9. K poslednému dňu nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a vypratané odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, ak sa s prenajímateľom písomne vopred nedohodne inak. V prípade, ak nájomca vykoná úpravy v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný uviesť nebytové priestory do pôvodného stavu. Pri odovzdaní priestorov sa spíše protokol, v ktorom obe strany skonštatujú stav odovzdávaných priestorov.
10. Nájomca zodpovedá za čistotu a údržbu príľahlého chodníka k nebytovým priestorom.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hnutel'nom majetku vznesenom do prenajímaných priestorov.
12. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných nájomcom alebo inými osobami v prenajatých nebytových priestoroch.
13. Nájomca je povinný uzatvoriť samostatnú zmluvu na vývoz domového odpadu a kópiu zmluvy predložiť do 15 dní prenajímateľovi.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sa nachádzajú v prenajatej nehnuteľnosti a patria nájomcovi v súlade s ustanoveniami § 151 a nasl. § 672 Občianskeho zákonníka.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších noviel a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Všetky zmeny, resp. dodatky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnou formou po dohode oboch zmluvných strán v zmysle platnej legislatívy mesta Prešov.
3. Zmluva bola podpísaná v štyroch vyhotoveniach – pre každú zmluvnú stranu dve vyhotovenie.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, rozumejú jej, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Zmluva je platná dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinná nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia.

V Prešove dňa 23.11.2018

V Prešove dňa 23.11.2018