

Zmluva o nájme

Prenajíateľ: Dom kultúry Sered'
Sídlo: Školská 1118/1 , 926 01 Sered'
Zastúpený: Mgr. František Čavojský, riaditeľ
IČO: 31871798
DIČ: 202 100 5965
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: 1264647953/0200
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Správa majetku Sered', s.r.o.
Sídlo: Námestie Republiky 1176/10, 926 01 Sered'
Zastúpená: Ing. Tibor Krajčovič, konateľ
IČO: 46 439 773
DIČ: 282 000 6002
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 5022 197 572/0900
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú

po vzájomnej dohode v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:

Článok I Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu:

- časť nebytových priestorov v celkovej výmere 5047,78 m² nachádzajúcich sa v objekte Domu kultúry, Školská ul. 1118/1 Sered', súpisné č. 1118 postavenom na parcelách registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape č.3050 a 3049 v k.ú. Sered',
- časť nebytových priestorov v celkovej výmere 2773,9 m² nachádzajúcich sa v objekte Mestského kultúrneho strediska NOVA, D. Štúra 759/35 Sered', súpisné č. 759 postaveného na parcelách registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape č.2835/1 a 2835/2 v k.ú. Sered',

Objekty sú zapísané na Katastrálnom úrade v Trnave, Správe katastra v Galante na LV č. 4284 v správe Domu kultúry, D.Štúra 759/35, 926 01 Sered'

Predmet nájmu - nebytové priestory sú bližšie špecifikované v situačnom nákrese so zameraním a špecifikáciou prenajatých priestorov, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

Súčasťou predmetu nájmu sú aj hnutelné veci uvedené v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

/ ďalej len ako „predmet nájmu“ alebo „objekt“ /

2. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu mu je známy a v tomto stave ho preberá do užívania.

Článok II Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedeným v obchodnom registri, najmä na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb, výkon administratívnych činností, prenajímanie nebytových priestorov pre podnikateľské a iné činnosti.

Článok III Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.01.2013 do 31.03.2013**.

Článok IV Nájomné a úhrada služieb spojených s nájmom

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 1 euro/ predmet nájmu/ rok / slovom jedno EURO/
2. Nájomné je splatné štvrťročne vždy do posledného dňa príslušného štvrťroka priamou úhradou na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a hradiť na vlastné náklady v celých objektoch, spotrebu energií / t.j. elektrickej energie, plynu, vody a stočného, zrážkovej vody/ na základe faktúr, vystavených priamo dodávateľmi.
Nájomca bude štvrťročne fakturovať prenajímateľovi spotrebu energií formou záloh, na základe hodnôt nameraných na podružných meračoch, po prvý raz za obdobie mesiaca marec 2012 a potom vždy do 15 dní po každom kalendárnom štvrťroku.
4. Za účelom zabezpečenia vyššie uvedeného spôsobu úhrad za spotrebu jednotlivých médií sa zmluvné strany zaväzujú vykonať u príslušných dodávateľov odhlásenie pôvodného užívateľa a prihlásenie nového odberateľa tak, aby ním bol priamo nájomca.
5. Nájomca si sám zabezpečuje nasledovné služby: upratovanie predmetu nájmu, údržbu chodníkov a prístupových komunikácií patriacich k nehnuteľnosti, príslušné revízie v rozsahu ustanovenom všeobecne záväznými právnymi normami, potrebné rozhodnutia štátnych orgánov k prevádzkovaniu činností.

Článok V

Skončenie nájmu

1. Písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr 5. pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu.
3. Nájomca pri odovzdaní predmetu nájmu vyhotoví odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany, dňom podpísania odovzdávacieho protokolu a fyzickej prehliadke predmetu nájmu nájomca prestáva niesť zodpovednosť za prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný fyzicky odovzdať predmet nájmu nájomcovi v deň začatia doby nájmu protokolárnym spôsobom.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať a Nájomca prevziať v súvislosti so zabezpečením plnenia tejto zmluvy:
 - Zoznam, evidenciu hmotného majetku
 - Obchodné zmluvy s dodávateľmi energií(voda, plyn, elektrina)
 - Odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení
 - Odborné prehliadky a skúšky bleskozvodov
 - Odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení
2. Prenajímateľ je povinný vypracovať preberací protokol predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre účel podľa tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie nehnuteľnosti proti požiaru, živlu a vandalizmu.
5. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie.
6. Nájomca je povinný pri skončení nájmu protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr 5. pracovný deň po skončení nájmu.

7. Nájomca je povinný akceptovať užívanie spoločných priestorov (napr. chodby, schodišťa, sociálne zariadenia) v oboch objektoch tvoriacich predmet nájmu na základe iných platných nájomných zmlúv uzatvorených prenajímateľom.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a) viesť evidenciu predmetu nájmu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou a údržbou objektu
 - viesť prehľady o príjmoch a výdavkoch podľa jednotlivých stredísk
 - spracovávať ročnú účtovnú uzávierku o hospodárení a vyúčtovaní príjmov a nákladov
 - b) zabezpečovať údržbárske a opravárske práce
 - c) zmluvne zabezpečovať vo svojom mene služby: dodávka TUV, plynu, elektrickej energie, dezinfekcie, dezinsekcie a deratizácie, upratovanie interiéru a exteriéru
 - d) zastupovať Prenajímateľa pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb, ak o to požiada
9. Nájomca k predmetu nájmu zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce mu z platných všeobecne záväzných právnych predpisov, týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov (zákon NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov), predpisov o ochrane majetku a z platných všeobecne záväzných nariadení Mesta Sereď.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2011 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
11. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody na zdraví a majetku spôsobené prenajímateľovi alebo tretím osobám nájmom, osobami, ktoré s vedomím nájomcu vstupujú do predmetu nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvu o poistení zo zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu ako aj vzniku škody tretím osobám.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky podmienky stanovené prípadným Plánom civilnej ochrany predmetu nájmu pre prípad mimoriadnej udalosti.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok predmetu nájmu a oboznámiť s ním svojich zamestnancov a osoby, ktoré s vedomím nájomcu vstupujú do predmetu nájmu.
15. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do predmetu nájmu, najmä v prípade havárie, živelnej pohromy, kontroly dodržiavania podmienok nájmu a pod.
16. Nájomca hradí na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté užívaním predmetu nájmu nájmom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom alebo súhlasom prenajímateľa zdržiavajú v predmete nájmu.

17. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
18. Nájomca je povinný zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu predmetu nájmu v zmysle platných hygienických predpisov.
19. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
20. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
21. Prenajímateľ súhlasí, aby si nájomca v prenajatých priestoroch umiestnil vlastné vybavenie.
22. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonávaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne.
23. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa.
24. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu cudzích osôb (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.) na vlastné náklady.
25. V prípade, že nájomca bude chcieť predmet nájmu využívať inak ako je stanovené v tejto zmluve, zaväzuje sa po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, požiadať o schválenie zmeny účelu využitia príslušný stavebný úrad.
26. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné úpravy po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a schválení stavebným úradom, bude vykonávať nájomca na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Prenajímateľ bezdôvodne takýto písomný súhlas neodmietne.
27. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek stavebné úpravy, resp. technické zhodnotenie predmetu nájmu zabezpečené, resp. zrealizované nájomcom počas doby nájmu (ďalej len „predmet nájmu“) vrátane pevne zabudovaného vnútorného vybavenia, nadobúda ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy do výlučného vlastníctva prenajímateľa, o čom bude vyhotovený protokol o odovzdaní nájomcom a prevzatí prenajímateľom, ktorého súčasťou bude príslušná technická dokumentácia a vyčíslenie výšky zostatkovej hodnoty majetku ku dňu skončenia nájmu.
28. Nájomca nie je oprávnený vykonávať odpisy z predmetu nájmu. Odpisy je oprávnený vykonávať len z vecí na predmete nájmu ním financovaných a vybudovaných, ktoré zároveň predstavujú technické zhodnotenie predmetu nájmu, a vzhľadom na spôsob financovania sa stali jeho vlastníctvom po súhlase prenajímateľa.

Článok VII Podnájom

1. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa

Článok VIII Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok v zmysle tejto zmluvy môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, po jednom rovnopise, pre každú zo zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Domu kultúry a webovej stránke Správy majetku Sereď, s.r.o.

Prílohy:

-podľa textu

V Seredi, dňa 27.12.2012

Mgr. František Čavojský
riaditeľ

.....
za prenajímateľa

Ing. Tibor Krajčovič
konateľ

.....
za nájomcu