

Zmluva č. 4/2020/D
o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Z.z.
v znení neskorších predpisov a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

názov: **Obecné kultúrne centrum**
sídlo: Nám. M. Pajdušáka 1341/50, 053 11 Smižany
zastúpené: Ing. Ivanom Hudákom - riaditeľom OKC
IČO: 42108071
DIČ: 2023008306
Bankové spojenie: ČSOB a. s., pob. Spišská Nová Ves
číslo účtu IBAN: SK76 7500 0000 0040 2782 3574
(ďalej len „prenajíateľ“)

v mene vlastníka a zriaďovateľa:

názov: **Obec Smižany**
sídlo: Námestie Pajdušáka 50, 053 11 Smižany
zastúpené: Mgr. Miroslavou Szitovou, PhD., starostkou obce
IČO: 00691721
DIČ: 2020715554
IČ DPH: SK2020715554
(ďalej len „vlastník“ a „zriaďovateľ“)

Nájomca:

názov: **TG TRANSGROUP s.r.o.**
sídlo: Hollého 958/16, 053 11 Smižany
zastúpené: Mgr. Františkom Petruřom
IČO: 50684345
DIČ: 2120430851
IČ DPH: SK2120430851
bankové spojenie: Tatra banka a. s.
číslo účtu IBAN: SK28 1100 0000 0029 4503 8146
(ďalej len „nájomca“)

II. Úvodné ustanovenia

1. Výlučným vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Obec Smižany.
2. Prenajímaná nehnuteľnosť, opísaná v bode III. zmluvy, bola zverená do správy prenajímateľa, ktorý je oprávnený uzavrieť túto nájomnú zmluvu za podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve.

III. Predmet zmluvy

1. Predmetom prenájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v budove **Kaštieľ a v Smižanoch, Tatranská ulica 302/105, 053 11 Smižany, parcela č. CKN 1043/14.**

2. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov o ploche **39,78 m²** :
 - kancelária č. 1.31 – 28,08 m², miestnosť č. 1.30 – 7,10 m², miestnosť č. 1.32 - 2,98 m², miestnosť č. 1.33 - 1,62 m².

IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na účel prevádzky - **kancelárie**.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

V. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od **1. 1. 2021** a končí **31. 12. 2021**.
2. Nájom Predmetu nájmu môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou medzi Zmluvnými stranami s uvedením dňa zániku nájmu, alebo
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa, alebo
 - c) uplynutím doby na ktorú bol dojednaný, alebo
 - d) odstúpením od Zmluvy niektorou zo Zmluvných strán zo zákonných dôvodoch.
3. Prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď zo Zmluvy, ak
 - a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že je o viac ako jeden mesiac v omeškaní so zaplatením nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Pred ukončením Zmluvy výpoveďou z dôvodu podľa predchádzajúcej vety pošle prenajímateľ nájomcovi výzvu na odstránenie porušovania Zmluvy s primeranou lehotou na nápravu,
 - b) Nájomca dal Predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - c) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dohodnutým podľa tejto Zmluvy,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s Predmetom nájmu, resp. s budovou, v ktorej sa nachádza, naložiť tak, že Predmet nájmu nemožno užívať, alebo ak Predmet nájmu alebo budova, v ktorej sa nachádza, vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno Predmet nájmu alebo budovu najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, nájomca je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky svoje veci.
6. Túto Zmluvu nie je možné ukončiť čiastočne, t.j. len vo vzťahu k niektorému predmetu nájmu. Ukončením Zmluvy vo vzťahu k niektorému z Predmetu nájmu sa Zmluva zrušuje ako celok.

VI. Nájomné a úhrada za poskytované služby

1. Výška nájomného bola medzi zmluvnými stranami určená v zmysle Zásad prenájmu nebytových priestorov obce Smižany na **20 EUR/m²**, čo pri prenajatej ploche **39,78 m²** predstavuje ročne **795,60 EUR**.
2. Výška platieb za služby spojené s nájmom (teplo, el. energia) je stanovená nasledovne:

- vykurovanie ročne	39,78 m ²	x	12,95 €/m ²	=	515,15 €
- el. energia paušál ročne	240 eur	x	1	=	240,00 €

- vodné a stočné 5 m³ x 2,6133 €/m³ = 13,07 €

Spolu ročne:

768,22 €

3. Celková výška platieb ročne je **1 563,82 EUR**. Táto suma sa uhradza dvanástimi splátkami po **130,32 EUR**. Nájomné sa uhradza formou prevodného príkazu z účtu nájomcu na účet prenajímateľa IBAN **SK76 7500 0000 0040 2782 3574** na základe vystavenej faktúry.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje upraviť výšku platieb za služby spojené s nájmom pri zvýšení cien dodávaných služieb.
5. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného alebo ceny služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, vzniká Prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Popri nároku na zmluvnú pokutu má prenajímateľ nárok na náhradu škody v plnej výške.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške 400 eur (slovom: štyristo eur), ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, z dôvodu spôsobenej škody na Predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami prenajímateľa voči nájomcovi súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. Peňažná zábezpeka bola uhradená pred podpisom tejto Zmluvy.
7. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote 10 dní odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s bodom 6. tohto článku Zmluvy.
8. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote do 15 dní od kedy nájomca vypratá Predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným vzťahom. Ustanovením prvej vety tohto bodu však nie je dotknuté právo prenajímateľa zadržat primeranú časť zo zábezpeky, prípadne aj zábezpeku v plnej výške, do doby kým bude prenajímateľovi známe konečné vyúčtovanie energií spojených s užívaním Predmetu nájmu.

VII. Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Prenajímateľ zodpovedá za zabezpečenie požiarnej ochrany v nehnuteľnosti zodpovedným, odborne spôsobilým pracovníkom. Prenajímateľ z tohto titulu najmä:
 - zabezpečuje vybavenie a rozmiestnenie požiarnej techniky, vrátane jej kontroly,
 - zabezpečuje na svoje náklady revízie elektroinštalácie, hasiacich prístrojov, hromozvodov a ďalších prístrojov a zariadení, ktoré patria prenajímateľovi, a ktoré sú umiestnené na nehnuteľnosti,
 - spracúva a dopĺňa požiarne smernice.
 - v predmete nájmu platí **ZÁKAZ FAJČIŤ**.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
4. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
5. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe.
9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
10. Po skončení prenájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
11. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, zaväzuje sa vo všetkých ním užívaných priestoroch dodržiavať platné predpisy a normy súvisiace s požiarnou ochranou a hygienické predpisy. Je povinný udržiavať v nich čistotu a poriadok.
12. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
13. Nájomca je oprávnený zriaďovať predmety potrebné výlučne pre svoju činnosť (firemná tabuľa, reklama, propagácia, pútače, signalizácia a pod.) na vlastné náklady vrátane opráv a údržby.
14. Nájomca je povinný na svoje náklady zaistiť upratovanie prenajatých a spoločných priestorov, udržiavať čistotu prístupových ciest v letnom i zimnom období.
15. Za odvoz komunálneho odpadu zodpovedá prenajímateľ.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny tejto zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku k nej a odsúhlasené oboma zmluvnými stranami. Akékoľvek ústne dohody sú neplatné.
2. Zmluva je vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá strana dostane po jednom.

V Smižanoch dňa 15. 12. 2020

Prenajímateľ:
Ing. Ivan Hudák
riaditeľ OKC

Nájomca:
Mgr. František Petruf
konateľ, TG TRANSGROUP s.r.o.

Vlastník a zriaďovateľ
Mgr. Miroslava Szitová, PhD.
starostka obce