

Z m l u v a **o nájme nebytových priestorov**

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

m e d z i

1. Mesto Stará Ľubovňa

v zastúpení: **PaedDr. Michal Biganič**

IČO: 330 167

Bankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
10030-12225602/0200

(ďalej len "prenajímateľ")

2. Nájomcom: PREMIER MANAŽMENT, s.r.o., Levočská 3, Stará Ľubovňa

v zastúpení: **Katarína Culham, Kyjov , 065 48 Šarišské Jastrabie**

rodné číslo:

IČO: 36502014

DIČ: 2021939876

Bankové spojenie: VÚB Stará Ľubovňa
č.úctu: 1954790554/0200

I. **Predmet zmluvy**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte na ul. Levočskej č. 3 v Starej Ľubovni, zapísané na Správe katastra v Starej Ľubovni na LV č. 3696 ako budova postavená na parc. č. 1000/1 súp. č. 404. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.

II. **Účel nájmu**

Nájomca bude uvedenú priestory užívať za účelom zriadenia kancelárskych priestorov v objekte Domu služieb, Levočská 3, Stará Ľubovňa, II. nadzemné podlažie.

III. **Doba nájmu**

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú **od 01.12.2012** na základe rozhodnutia dislokačnej komisie mesta Stará Ľubovňa konanej dňa 19.11.2012.

IV. Nájomné

Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške **1 198,40** ročne a to v nasledovnom členení:

Druh nájmu	Podlahová plocha v m ²	Cena za 1m ²	Ročné
nájomné			
Predajné, prevádzkové, odbytové plochy	0,00	0,00 €	0,00 €
Kancelárske plochy	35,70	32,00 €	1 142,40 €
Výrobné priestory (dielňa, služby)	0,00	0,00 €	0,00 €
Skladové priestory	0,00	0,00 €	0,00 €
Ostatné plochy (WC,)	0,00	0,00 €	0,00 €
Spoločné plochy (chodby- podiel)	7,00	8,00 €	56,00 €
Iné plochy	0,00	0,00 €	0,00 €
Celkom:	42,70		1 198,40 €

V. Úhrada ostatných služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov alikvotným podielom z nameraných spotrieb elektrickej energie, tepla, vody a iné na jednotlivých meračoch prenajímateľa, ktoré sú určené na účely nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške úhrad za odoberané služby, ktoré činia ročne **657,88 €** a ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru. Prenajímateľ podľa tejto zmluvy zabezpečí plnenie objednaných služieb spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov v dohodnutom rozsahu v prospech nájomcu.

a) elektrina	150,00 €
b) osvetlenie spoločných priestorov	0,00 €
c) prenájom elektromera	0,00 €
d) teplo	480,00 €
e) vodné a stočné	19,79 €
f) Iné	0,00 €
g) odvoz TDO (smetí)	0,00 €
h) upratovanie spoločných vonkajších priestorov	0,00 €
ch) podiel na zabezpečení technika PO «PO	8,09 €

Spolu za ostatné služby ročne 657,88 €

3. Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru a ostatných služieb je **1 856,28 € ročne**.
4. Nájomné a ostatné služby sú splatné mesačne - vopred a to vždy do 10 - tého dňa za príslušný mesiac vo výške **154,69 €** na účet prenajímateľa vo VÚB Stará Ľubovňa číslo účtu: 10030-12225602/0200, s uvedením variabilného symbolu: **1710007772**.
5. Pri nedodržaní termínu splatnosti bude podľa ustanovení Obchodného zákonníka (právnické osoby) a Občianskeho zákonníka (fyzické osoby) účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,1 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný vzniknutý rozdiel medzi dohodnutou úhradou a skutočnými nákladmi za odobrané služby, ktorý vznikol počas roka pri užívaní prenajatých priestorov nájomcom si vzájomne vyúčtujú podľa skutočných odberov.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
8. V prípade, že dôjde v znení zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov k oneskoreniu zverejnenia zmluvy a jej nadobudnutie účinnosti, prenajímateľ má právo na účtovanie nájomného odo dňa začatia užívania predmetných nebytových priestorov v súlade so znením § 451 Občianskeho zákonníka – náhradu nájomného podľa dohodnutých podmienok touto nájomnou zmluvou.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 odst. 1 zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ odovzdá nájomcovi, nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, písomne spracovaným záznamom, ktorý bude tvoriť súčasť nájomnej zmluvy.

Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil nájomca.

Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní /ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“/, ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku /opravy a výmeny zámok a nátery/. Rozpis prác a služieb považovaných za „drobné opravy“ spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu NZ. /Príloha č.5/

Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež poisťuje nehnuteľnosť (objekt daný na účely prenájmu), v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom nasledovne:
 - prípady poškodenia a zničenia nehnuteľného majetku a investícií živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou,
 - prípady poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t.j. elektro materiál, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmena podlahových krytín atď.
4. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Stará Ľubovňa.
5. V zimnom období nájomca zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do objektu - prenajatých priestorov (VŠZN č. 2 - mesta Stará Ľubovňa).
6. 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.
7. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v prenajatých nebytových priestoroch umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom, plynu, elektrine a pod.)
8. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov. Za všetky ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zodpovedá v plnom rozsahu.
 - nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť prenajatú časť hasiacimi prístrojmi,
 - nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatých častí objektu,
 - nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do prevádzky,
 - nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany..
9. Nájomca je povinný inštalovať samostatné meranie elektrickej energie po dohode a jej dodávateľom. Na vlastné náklady si zabezpečuje revízie elektrických zariadení v zmysle STN 331500.
10. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
11. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.

12. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov.
13. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom pre podnikateľskú činnosť tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok nájomcu, ktoré sú záväzné v prevádzke a s ktorými bol nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy oboznámený.
14. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodištia, sociálne priestory, výtah a podobne/ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
15. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Reklamné plochy budú riešené osobitnou dohodou.
16. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
17. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
18. V zmysle § 7 odst. 10 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov nájomca podpisom predmetnej zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v časti „Zmluvné strany“ príslušnej zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného predmetnou nájomnou zmluvou.
19. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnuté opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
20. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
21. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

IX. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote podľa Zákona č. 116/90 Zb.
 - výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. Pri opakovanom porušení finančnej disciplíny, podľa článku V, ods. 3 nájomnej zmluvy, na ktorú prenajímateľ písomne upozornil nájomcu, prenajímateľ môže vypovedať zmluvný vzťah v jednomesačnej lehote t. j. 30 dní.

3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne výhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vo vlastnom mene podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že každá nová nájomná zmluva, prípadne dodatok k NZ bude zverejnený na webovej stránke Mesta Stará Ľubovňa.
6. V náležitostiach predmetnej zmluvy výslovne neupravených platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzných právnych predpisov.

Stará Ľubovňa dňa 23.11.2012

Prenajímateľ:
Mesto Stará Ľubovňa

PaedDr. Michal Biganič
primátor mesta

Nájomca:
PREMIER MANAŽMENT, s.r.o.
Katarína Culham
Levočská 3
Stará Ľubovňa

3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne výhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vo vlastnom mene podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že každá nová nájomná zmluva, prípadne dodatok k NZ bude zverejnený na webovej stránke Mesta Stará Ľubovňa.
6. V náležitostiach predmetnej zmluvy výslovne neupravených platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzných právnych predpisov.

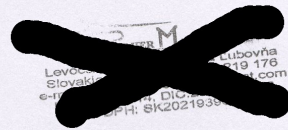
Stará Ľubovňa dňa 23.11.2012

Prenajímateľ:
Mesto Stará Ľubovňa

PaedDr. Michal Biganič
primátor mesta



Nájomca:
PREMIER MANAŽMENT, s.r.o.
Katarína Culham
Levočská 3
Stará Ľubovňa



Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje nájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady

A/ Sanitárne zariadenie:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepadového ventilu,
- oprava batérie,
- výmena tesnenia,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

B/ Elektrické zariadenie:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

C/ Kovanie a zámky:

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

D/ Okná a dvere:

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,

E/ Podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt,

F/ Spoločné priestory:

- zabezpečuje prenajímateľ v horeuvedenom rozsahu na vlastné náklady