

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ: Bardejovský podnik služieb, BAPOS, mestský podnik
Štefánikova 786, Bardejov
Zastúpený : Mariánom Novickým - riaditeľom podniku
IČO : 00 619 621
IČ DPH : SK2020508490
Bankové spojenie : Tatra banka a.s
Číslo účtu : 2628014204/1100

a

NÁJOMCA : Mestské lesy Bardejov
Štefánikova 786 , 085 01 Bardejov
Zastúpený : Ing. Vladimírom Zol'ákom - konateľom
IČO : 47 332 638
IČ DPH: SK2023830281
Bankové spojenie : Tatrabanka a. s.
Číslo účtu : 2929897346/1100

uzatvárajú , v súlade s uznesením MsZ č. 9/2015 zo dňa 26.3.2015, túto zmluvu

Článok I.
Predmet nájomnej zmluvy

1. Predmetom nájmu nebytových priestorov je:
 - časť priestorov stavba súp. č. 2884 – administratívna budova, postavená na pôvodnej parcele CKN 503/5, katastrálne územie Bardejovská Nová Ves, na I. poschodí v celkovej výmere 134,72 m²,
 - časť priestorov stavba súp. č. 2884 – administratívna budova, postavená na pôvodnej parcele CKN 503/5, katastrálne územie Bardejovská Nová Ves, na prízemí v celkovej výmere 40,55 m²,
 - časť priestorov stavba súp. č. 2885 – stolárska dielňa v celkovej výmere 130,01 m²,
 - časť priestorov stavba súp. č. 2886 – garáž v celkovej výmere 20 m².
2. Nájomca prehlasuje, že pozná stav prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá do užívania. O prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol.

Článok II.
Účel nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva nebytové priestory do nájmu nájomcovi za účelom zriadenia:
 - a) kancelárskych priestorov, šatní pre zamestnancov a sociálnych zariadení.
 - b) samostatnej kotolne
 - c) výrobných priestorov

d) garáže na parkovanie motorového vozidla.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú od 1.5.2015.**

Článok IV. Nájomné a ostatné platby

1. Výška nájomného bola stanovená podľa Smernice pre určenie výšky cien za prenájom nebytových priestorov platnej od 22. 05. 2014 (ceny sú uvedené bez DPH):

Druh nebytového priestoru	Výmera (m ²)	Cena €/m ²	Cena €/rok	Cena €/mesiac
Kancelárske priestory	91,79	23,24	2 133,20	177,77
Sklad	5,51	16,60	91,47	7,62
Sociálne zariadenia	8,63	9,96	85,95	7,16
Chodba, schody, loggia	28,79	9,96	286,75	23,90
Spolu za I. poschodie	134,72		2 597,37	216,45
Kotolňa	15,94	16,60	264,60	22,05
Sociálne zariadenia-prízemie	2,80	11,62	32,54	2,71
Chodba,schody-prízemie	21,81	11,62	253,43	21,12
Spolu za prízemie	40,55		550,57	45,88
Nájomné za súp. č. 2884	175,27		3 147,94	262,33
Sklad	110,91	16,60	1 841,11	153,43
Sociálne zariadenia	19,10	9,96	190,24	15,85
Nájomné za súp. č. 2885	130,01		2 031,35	169,28
Garáž	20,00	16,60	332,00	27,67
Nájomné za súp. č. 2886	20,00		332,00	27,67
Nájomné spolu	325,28		5 511,29	459,28

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **5 511,29 € / rok** v **mesačných** splátkach vo výške **459,28 €** .

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady (na základe fakturácii od dodávateľa VVS a. s. Košice) za vodné a stočné **mesačne** podľa odčítanej spotreby z pomerného meracieho zariadenia.

4. Nájomca sa zároveň zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi náklady za spotrebovanú elektrickú energiu formou **mesačnej zálohy** vo výške **70,00 €**. Skutočná výška nákladov na spotrebovanú elektrickú energiu bude určená na základe ročného zúčtovania podľa odčítanej spotreby z pomerného meracieho zariadenia (na základe fakturácie od dodávateľa VSE a. s. Košice).

5. Nájomné vrátane poplatkov za služby spojené s nájmom (vodné, stočné a elektrická energia) je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to do 14 dní od vystavenia faktúry.

6. K nájomnému a k platbám za služby spojených s nájmom (vodné, stočné a elektrickú energiu) bude účtovaná DPH vo výške podľa predpisov platných v čase fakturácie.

7. V prípade omeškania s platením nájomného má prenajímateľ právo požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania..

Článok V. Podmienky nájmu

1. Nájomca je si vedomý, že priestory sú v stave, ktorý pre ich využívanie vyžaduje previesť ich opravu. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí inštaláciu pomerných meracích zariadení na meranie spotreby vodného, stočného a elektrickej energie.
2. Opravy vykoná nájomca na vlastné náklady a nebude požadovať ich refundáciu.
3. Technické zhodnotenie predmetu nájmu bude účtovať nájomca v zmysle platných právnych predpisov a bude vykonávať odpisy. Súčasťou technického zhodnotenia bude aj vybudovanie kotolne na pevné palivo v priestoroch na prízemí administratívnej budovy súp. č. 2884. Náklady na vykurovanie celej administratívnej budovy súp. č. 2884 bude nájomca účtovať ostatným nájomcom, tzn. DHZ Bardejovská Nová Ves a Radoslavovi Jacenkovi.
4. Technické zhodnotenie na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
5. Stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa. K žiadosti o udelenie súhlasu k vykonaniu stavebných úprav (ak to vyžaduje ich charakter) sa nájomca zaväzuje predložiť:
 - jednoduchú projektovú dokumentáciu so zapracovaním dispozičnej úpravy, spôsob napojenia na rozvody jednotlivých médií a rozpočet stavby,
 - vyjadrenie dotknutých orgánov a organizácii pre konanie o vydanie stavebného povolenia na vykonanie stavebných úprav, ak budú v konaní vyžadovanéOpravu a je možné začať až po písomnom vyjadrení (odsúhlasení) prenajímateľom.
6. Nájomca nesmie prenajaté priestory alebo ich časť dať bez súhlasu prenajímateľa do podnájmu ďalšej právnickej alebo fyzickej osobe, inak má prenajímateľ právo od tejto zmluvy okamžite odstúpiť.
7. Nájomca zodpovedá za nakladanie s odpadmi ako ich pôvodca v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, vyhl. č. 283/2001 Z. z. a súvisiacich predpisov, a to až do doby ich odovzdania osobe oprávnenej k ich likvidácii. Na likvidáciu odpadov je nájomca povinný na vlastné náklady uzatvoriť samostatnú zmluvu s autorizovanou firmou, ktorá oprávnene podniká v oblasti nakladania s vyššie uvedenými odpadmi, ďalej je potom povinný tieto odpady ukladať do vlastných nádob.
8. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na hlučné, rušivé, nebezpečné, nezákonné alebo amorálne účely ani na obytné účely alebo prenocovanie, ďalej potom na účely hazardných hier alebo stávk na výhry.
9. Nájomca sa bude podieľať na údržbe prístupovej komunikácie k areálu skleníkov (zo zadnej časti) ako aj obslužných komunikácií v areály skleníkov v Bardejovskej Novej Vsi.

VI. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi prenajaté priestory za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvy a ďalších opatrení vyplývajúcich z platných právnych predpisov.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účely stanovené nájomnou zmluvou a súčasne pritom dodržiavať najmä všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti

práce a ochrany zdravia pri práci (zákon NR SR č.124/2006 Z.z. o BOPZ a o zmene a doplnení niektorých zákonov), hygienické predpisy a predpisy v oblasti požiarnej ochrany (zákon NR SR č.124/2006 Z.z. o BOPZ a o zmene a doplnení niektorých zákonov), hygienické predpisy a predpisy v oblasti požiarnej ochrany (zákon NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov), predpisy o nakladaní s odpadmi, ako i všetky všeobecne záväzné právne normy a technické normy upravujúce postavenie nájomcu.

3. Nájomca je povinný sa pri užívaní predmetu nájmu zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval prenajímateľa, či tretie osoby a predmet nájmu užívať šetrne tak, aby užívaním nebol narušený jeho stavebno-technický stav a nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu.

4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstúpiť v sprievode oprávnenej osoby nájomcu do priestorov predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na účely zistenia potreby opráv alebo pre odstránenie nájomcom spôsobených škôd, za podmienky rešpektovania oprávnených záujmov nájomcu a tretích osôb.

5. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prenajímateľ bol vždy písomne vyrozumý o menách, adresách a telefónnych číslach najmenej dvoch kontaktných osôb - držiteľov kľúčov od predmetu nájmu. Okrem toho kľúče od predmetu nájmu budú uložené v zapečatenej obálke u prenajímateľa. Pri výmene zámkov nájomca vždy neodkladne uloží nový kľúč u prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný zariadiť na svoje náklady pravidelnú údržbu, čistenie a v prípade potreby opravu a výmenu, prípadne kontrolu a odborné revízne prehliadky a skúšky, pokiaľ sú tieto požadované podľa právnych predpisov všetkých plynových, elektrických, tlakových, hydraulických a ďalších mechanických zariadení tvoriacich súčasť, či príslušenstvo nehnuteľnosti alebo sa v budove nachádzajúcich, osobami so zodpovedajúcou kvalifikáciou, vykonávať všetky opravy a upratovacie práce v predmete nájmu v súlade s príslušnými návodmi na použitie jednotlivých výrobcov, dodávateľov, alebo inštalátorov. Kópie správ o odborných prehliadkach a skúškach je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu od ich obdržania.

7. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce v zmysle príslušných predpisov.

8. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v okolí predmetu nájmu.

VII.

Spôsob ukončenia nájmu

1. Nájomný vzťah možno ukončiť:

a) dohodou zmluvných strán,

b) okamžitou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy

c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s tým, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Meniť obsah tejto zmluvy je možné len po vzájomnej dohode, a to písomnými dodatkami k zmluve.

2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej obojstranného podpísania.

Zmluva zverejnená dňa 23. 4. 2015

3. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Bardejove dňa:

V Bardejove dňa :

Prenajímateľ :

Nájomca :