

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov reg. č. NEH_203/2017

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

Čl. 1

Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ: Mesto Hurbanovo

Zastúpené: Mgr. Ildikó Basternák, primátorkou mesta

So sídlom: Komárňanská 91, 947 01 Hurbanovo

IČO: 306452

Bankové spojenie: VÚB, a. s. Komárno

IBAN: SK56 0200 0000 0000 2152 3142

1.2. Nájomca: ENERGO-SK, a. s.

So sídlom: Novozámocká 220, 949 05 Nitra

Zastúpená: Ing. Jurajom Horváthom, CSc. – predsedom predstavenstva

Ing. Martinom Čajom – podpredsedom predstavenstva

IČO: 36 565 482

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra

Oddiel: Sa, Vložka číslo 10244/N

Čl. 2

Predmet nájomnej zmluvy

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Hurbanovo, vedenej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Komárno, Katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2376, a to stavby, administratívnej budovy so súpisným číslom 1843 na pozemku, parcele č. 147 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 212 m² (ďalej len „nehuteľnosť“).

2.2. Prenajíateľ prenecháva v zmysle zápisnice z obchodnej verejnej súťaže konanej dňa 5. 10. 2017 nájomcovi do užívania nebytové priestory na II. poschodí vyššie uvedenej nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na adrese Nám. Dr. M. Thege Konkolyho 3, Hurbanovo, a to kancelárske priestory o celkovej rozlohe 14,90 m². S užívaním nebytových priestorov je spojené aj užívanie spoločných a sociálnych priestorov o celkovej rozlohe 38,55 m², z čoho na nájomcu pripadá 6,02 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. 3

Účel nájmu

3.1. Nájomca môže predmet nájmu užívať za účelom prevádzkovania obchodnej činnosti v súlade so svojím predmetom činnosti a s dobrými mravmi.

3.2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.

Čl. 4

Doba trvania a skončenie zmluvy o nájme

4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. 11. 2017 do 31. 10. 2022.

4.2. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou
- d) zánikom nájomcu.

4.3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu s 3-mesačnou výpovednou lehotou z týchto dôvodov:

- a/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia účelu užívania predmetu nájmu, resp. o zmene vlastníka (užívateľa stavby),
- b/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a na túto skutočnosť bol písomne upozornený,
- c/ pri prevádzkovaní nájmu dochádza k hrubému porušovaniu kl'udu a poriadku a na túto skutočnosť bol nájomca písomne upozornený,
- d/ nájomca prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4.4. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať s 3-mesačnou výpovednou lehotou z týchto dôvodov:

- a/ predmet nájmu je z dôvodu vyššej moci dlhodobo /aspoň 3 mesiace/ nespôsobilý užívania,
- b/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti ohľadne udržiavania technického stavu predmetu nájmu potrebného k zabezpečeniu účelu nájmu, na čo bol vopred písomne upozornený,
- c/ nájomca stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti k naplneniu účelu nájmu.

4.5. Výpovedná lehota podľa bodov 4.3. a 4.4. začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

4.6. Jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy môže len prenajímateľ v prípadoch hrubého porušenia zmluvných podmienok. Hrubým porušením zmluvných podmienok sa považuje, ak nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením nájomného. Doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi zmluva zaniká alebo zaniká v lehote určenej v písomnom oznámení.

4.7. Nájomca je oprávnený navrhnúť prenajímateľovi predčasné ukončenie nájmu bez uvedenia dôvodu za splnenia podmienky, že ku dňu ohláseného skončenia nájmu vyplatí prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu výške nájomného za 2 mesiace navyše.

4.8. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel.

5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho omného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

5.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie s udržiavaním nájmu spojené.

5.4. Poistenie budovy, v ktorej sa prenajímané priestory nachádzajú je povinnosťou najímateľa.

5.5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy, padne vykonávania opráv a údržby. Vo výnimočných prípadoch /napr. havária, požiar atď./ oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu.

Čl. 6

Práva a povinnosti nájomcu

6.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou celú dobu nájmu.

6.2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.

6.3. Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Je povinný si počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných, vlastníckych práv iných nájomcov.

6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Navyše sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa pri vyhlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

6.5. Nájomca je povinný zabezpečovať protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečovať bezpečnosť pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009, ktorou sa zabezpečujú podrobnosti na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, výšňacími, elektrickými a plynovými.

6.6. Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody a telefónov, zmeny a úpravy na inštaláciách, ktoré sú predmetom nájmu môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky výdavky spojené s vykonávaním stavebných úprav a údržbárskych prác po vydražení nebytových priestorov hradí nájomca z vlastných finančných prostriedkov bez zohľadnenia v cene nájmu.

Čl. 7

Výška nájomného, splatnosť a spôsob úhrady

7.1. Cena za nájom nebytového priestoru bola určená na základe zápisnice z verejnej súťaže konanej dňa 5. 10. 2017 vo výške 20,00 €/m² ročne, čo pri celkovej rozlohe 14,90 m² je celkom 298,00 € ročne. Zábezpeka vo výške 75,00 € bola uhradená dňa 4. 10. 2017.

7.2. Výška nájomného za užívanie spoločných a sociálnych priestorov podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva v Hurbanove č. 286/1997-MZ zo dňa 4. 4. 1997 je 8,30 €/m² ročne (250,00 Sk), t.j. spolu 50,00 € ročne.

7.3. Nájomné je povinný zaplatiť nájomca prenajímateľovi štvrťročne vo výške 1/4 ročného nájomného, čo činí 87,00 € štvrťročne, a to vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vopred bankovým prevodom na jeho hore uvedený účet bez predchádzajúcej fakturácie.

7.4. Prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať nájomcovi úroky z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania platby z výšky nezaplateného nájomného.

7.5. Prenajímateľ je oprávnený každoročne, a to vždy k 1. 4. príslušného kalendárneho roka prehodnotiť výšku nájomného s prihliadnutím na hodnotu inflačného koeficienta vyhláseného Štatistickým úradom SR a v prípade, ak koeficient prekročí hranicu 3 % je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného. Nájomca sa zaväzuje, že úpravu ceny nájmu uvedeným spôsobom rešpektuje počas platnosti tejto zmluvy.

Čl. 8

Celková výška úhrady za užívanie predmetu nájmu vrátane poskytovaných služieb

8.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať nájomcovi:

a/ kúrenie	500,00 € ročne
b/ elektrická energia	40,00 € ročne
c/ vodné a stočné	20,00 € ročne

8.2. Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa štvrťročne vopred súčasne s nájomným v jednej sume.

8.3. Celková výška úhrady za užívanie nebytových priestorov /nájomné + zálohy za služby/:

ročne:	908,00 €
štvrťročne:	226,98 €

8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vyúčtuje vždy po obdržaní dodávateľských faktúr vzniknutý rozdiel medzi zálohovými platbami za služby a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov.

8.5. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý je povinný vyúčtovaný nedoplatok uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ má rovnakú povinnosť v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

- 9.1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len písomne vo forme dodatku vzájomnej dohode, ak nie je vo vyššie uvedených článkoch dohodnuté inak.
- 9.2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom.
- 9.3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, potom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť účinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie spovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
- 9.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich jasný a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevhodných podmienok.
- 9.5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
- 9.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania jej účastníkmi.
- 9.7. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a je verejne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Hurbanove dňa 10. 10. 2017

najímateľ:



Mgr. Ildikó Basternák
primátorka mesta Hurbanovo

Nájomca:

ENERGO-SK, a.s.
Novozámocká 220
949 05 NITRA
IČO: 36 565 482
IČ DPH: SK2021896008

ENERGO-SK, a.s.
zast. Ing. Juraj Horváth – predseda predstavenstva