

Nájomná Zmluva č. 790/2016

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

čl. I.

Zmluvné strany

- 1.1 Prenajíateľ:** **Mesto Šaľa**
sídlo: Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa
zastúpené: Mgr. Jozef Belický, primátor mesta
IČO: 00 306 185
DIČ: 2021024049, nie je platcom DPH
bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK4811110000006627849005
BIC: UNCRSKBX
(ďalej len Prenajíateľ)
- 1.2 Nájomca:** **Slovenský Červený kríž, územný spolok Galanta**
sídlo: Bratislavská 1458/71, 927 01 Galanta
IČO: 00415952
zastúpený: Jozef Fekula, riaditeľ ÚzS SČK Galanta
IBAN: SK16 0200 0000 0000 0153 3132
BIC: SUBASKBX
(ďalej len Nájomca)

(Obaja, Prenajíateľ a nájomca v ďalšom texte Zmluvy spoločne ako „Zmluvné strany“)

čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Dom kultúry na ulici SNP v Šali súp. č. 955, orientačné číslo 16 na parcele č. 2752/2 zastavaná plocha o výmere 2067 m² v celosti, vedená katastrálnym odborom Obvodného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa v C registri KN na LV č.1 (ďalej len nehnuteľnosť).
2. Zámer prenajať nehnuteľnosť a cena nájmu boli schválené na 8. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali dňa 27. októbra 2017, Uznesením č. 8/2016 – X., ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustan. § 9a zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v platnom znení a § 5a Zásad hospodárenia s majetkom obce. Uznesením č. 8/2016 – X. z 8. zasadnutia

Mestského zastupiteľstva v Šali (ďalej len MsZ) zo dňa 27. októbra 2017 bol schválený prenájom nebytových priestorov.

čl. III.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory – kancelária č. 105 na I. nadzemnom podlaží vchodu B Domu kultúry o výmere 21 m² v nehnuteľnosti, podrobne špecifikované v Prílohe č. 1 (*ďalej len „predmet nájmu“*).
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu dohodnutú v čl. V tejto Zmluvy.
3. Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 1. článku III. tejto Zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:
 - vodné a stočné,
 - dodávka elektriny,
 - dodávka tepla a teplej vody,
 - správa a údržba vrátane upratovania a opravy spoločných priestorov a zariadení,
 - odvoz bežného komunálneho odpadu.
5. Predmet nájmu bude nájomca užívať na kancelárske účely, v súlade s § 9a zákona č. 138/1993 Z.z. o majetku obcí v platnom znení a § 5a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa.

IV.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čas dennej prevádzky v prenajatých priestoroch od 7.00 hod. do 22.00 hod.

čl. V.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Úhrada za užívanie priestorov opísaných v čl. I. tejto Zmluvy bola stanovená na základe Uznesenia č. 8/2016 - X. MsZ zo dňa 27. októbra 2016 vo výške **1,00 Eur/rok/celá výmera** (slovom: jedno euro), ktorá predstavuje čisté nájomné bez ďalších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za rok 2016 je splatné do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy o nájme. Ročné nájomné za ďalšie obdobie je splatné do 15-teho januára bežného roka.
3. Úhrada za služby spojené s nájmom (režijné náklady) bola stanovená na základe Uznesenia č. 8/2016 – X. MsZ zo dňa 27. októbra 2016 paušálne vo výške 1,00 Eur/rok/celá výmera.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že paušálne režijné náklady za rok 2016 sú splatné do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy o nájme. Paušálne ročné režijné náklady za ďalšie obdobie je splatné do 15-teho januára bežného roka.
5. Ročné nájomné a paušálne režijné náklady v celkovej sume 2,00 Eur (slovom: dve eurá) nájomca uhradí na príjmový účet prenajímateľa č. SK4811110000006627849005 variabilný symbol 212003 13 prevodným príkazom do termínu uvedeného v ods 4. článku V. tejto Zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa, alebo zaplatenia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
6. Nájomca zodpovedá za včasnú realizáciu platieb v dobe splatnosti na účet prenajímateľa v predpísanej výške. Pokiaľ sa nájomca omešká s úhradou dojednaných záloh, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania.
7. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok za každý aj začatý deň omeškania vo výške podľa predpisov občianskeho práva, ktorý je tvorený tak, že k základnej úrokovej sadzbe ECB (tzv. hlavné refinančné operácie) sa pripočíta 8 percentuálnych bodov.
8. Prenajímateľ je oprávnený valorizovať výšku nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, ak rozdiel vo výške ročného nájomného ako celku po zvalorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku presiahne 3,32 € a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne zverejnená výška miery inflácie.

čl. VI.

Technický stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účely užívania.

1. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v bode 1. článku III. tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomcu oboznámil so skutočným technickým stavom predmetu nájmu, nezamlčal žiadne jemu známe skutočnosti a odovzdáva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené využívanie v zmysle ods. 5. článku III.
3. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, o ktorom sa presvedčil jednak na mieste samotnom a tiež z dokladovej dokumentácie.
4. Nájomca sa zaväzuje, po predchádzajúcom dohovore, umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly ich užívania v súlade s podmienkami Zmluvy.

čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný :
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel, a v tomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené
 - b) zabezpečiť trvalé prevádzkovanie predmetu nájmu nájomcovi na dojednaný účel v súlade s touto Zmluvou.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) počas trvania Zmluvy vykonať stavebné úpravy alebo iné závažné zmeny (technické, technologické) predmetu nájmu po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcovi - mesiac pred začatím prác,
 - b) vstúpiť do predmetu nájmu v prítomnosti nájomcu, alebo ním poverenou osobou, za účelom kontroly ich užívania nájomcom v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy,
 - c) vstúpiť do predmetu nájmu v neprítomnosti nájomcu aj bez jeho súhlasu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do týchto priestorov; o takomto vstupe a jeho príčinách prenajímateľ bezodkladne informuje nájomcu.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca umiestnil svoj názov s adresou na fasádu nehnuteľnosti pri vstupe do vchodu B predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody nájomcu spôsobené krádežou, ani inou násilnou činnosťou v priestoroch predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto Zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

7. Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady odstránenie havarijného stavu.

čl. VIII.

Práva a povinnosti a nájomcu

1. Nájomca je povinný :

- a) užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutých touto Zmluvou,
- b) o predmet nájmu sa riadne starať,
- c) uhrádzať náklady spojené s užívaním podľa čl. V. tejto Zmluvy,
- d) umožniť vstup povereným zamestnancom prenajímateľa do predmetu nájmu za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, alebo za účelom vykonania stavebných úprav a opráv,
- e) zabezpečovať všetky bežné opravy; zmluvné strany pod bežnou opravou chápu opravu do výšky 250,- €
- f) bezodkladne hlásiť prenajímateľovi potrebu havarijných opráv a opráv nad 250,- €, inak zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením zmluvnej povinnosti,
- g) udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie a dennú prevádzkovú údržbu,
- h) pri užívaní predmetu nájmu pri výkone svojej činnosti dodržiavať všeobecne záväzné platné právne predpisy, normy a smernice a pokyny prenajímateľa z bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany pred požiarmi, hygieny práce a iných predpisov súvisiacich s výkonom svojej práce,
- i) v prípade havárie alebo opráv v prenajatých priestoroch umožniť prenajímateľovi prístup do miestnosti
- j) chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobí vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy, resp. sa zdržiavali v prenajatom priestore s jeho súhlasom.

2. Nájomca je povinný zabezpečiť výkon drobných úprav účelového charakteru, drobných opráv súvisiacich s užívaním predmetu nájmu a revízií vyhradených technických zariadení vo svojom vlastníctve na vlastné náklady a zodpovednosť. Za drobnú úpravu a drobnú opravu sa pre účely tejto Zmluvy považuje úprava alebo oprava, ktorých náklady v jednotlivých prípadoch neprevyšujú sumu 250,- € za jednu položku.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vo forme písomného dodatku k Zmluve. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s modernizáciou alebo technickým zhodnotením predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase

prenajímateľa na túto zmenu spojenú so záväzkom úhrady týchto nákladov. Nájomca však môže vykonávať stavebné úpravy aj na základe písomného súhlasu prenajímateľa bez dohody o úhrade nákladov.

Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca takto vykonal, je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Takisto nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu. Takéto konanie je v rozpore so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta a prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
5. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať primerane povahe, hospodárskemu určaniu nehnuteľnosti, výlučne na účely nájmu uvedené v tejto Zmluve a spôsobom, ktorým nedôjde k jeho znehodnoteniu.
6. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy vykonané s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobí vlastnou činnosťou na predmete nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať všetky povinnosti vyplývajúce so všeobecne záväzných platných právnych predpisov a noriem z oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí súvisiacich s výkonom svojej činnosti sám na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Nájomca sa výslovne zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy súvisiace s predmetom nájmu, ako aj príslušné všeobecne záväzné nariadenia mesta Šaľa. V prípade porušovania všeobecne platných predpisov a Všeobecne záväzných nariadení mesta Šaľa je prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
10. Ak si predmet nájmu, v súvislosti s užívaním a činnosťou nájomcu, vyžaduje osobitné vybavenie, napr. v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci alebo iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť tieto priestory (pre uvedené oblasti) na vlastné náklady a zodpovednosť.
11. Nájomca je oprávnený využívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom v rozsahu dohodnutom v tejto Zmluve.
12. V zmysle ustan. § 10 ods. 6 Zásad hospodárenia s majetkom mesta v znení neskorších dodatkov sa nájomca výslovne zaväzuje pre prípad skončenia nájmu, k vyprataniu nebytového priestoru najneskôr nasledujúci deň po dni skončenia nájmu.

čl. IX.
Zmluvné pokuty

1. V prípade, ak nájomca poruší akúkoľvek zmluvnú povinnosť vyplývajúcu mu z tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty za každé jedno porušenie vo výške 100,-€ (slovom: jednosta eur), ak v tejto Zmluve nie je pre porušenie konkrétnej zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu ustanovená iná výška zmluvnej pokuty. To neplatí ak k porušeniu zmluvnej povinnosti došlo v dôsledku zavinenia prenajímateľa. V prípade, ak porušením zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu vznikla prenajímateľovi škoda, prenajímateľ má súčasne s nárokom na zaplatenie zmluvnej pokuty aj nárok na náhradu škody v plnej výške.
2. Zmluvné pokuty a úroky z omeškania ustanovené v tejto Zmluve sa budú uhrádzať na základe faktúr vystavených a doporučene doručených do sídla druhej zmluvnej strany oprávnenou zmluvnou stranou. Lehota splatnosti týchto faktúr je štrnásť (14) dní odo dňa ich doporučeného doručenia do sídla druhej zmluvnej strany oprávnenou zmluvnou stranou. Oprávnenou zmluvnou stranou sa na účely tohto článku rozumie zmluvná strana, ktorá má podľa Zmluvy nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty alebo úroku z omeškania.

čl. IX.
Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
 - dohodou Zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu,
 - uplynutím výpovednej doby
 - zánikom právnickej osoby nájomcu
 - doručením písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane
2. Ktorákoľvek zmluvná strany je oprávnená písomne vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu alebo z akéhokoľvek dôvodu, v súlade s ustan. § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
3. Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá 3 mesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípadoch uvedených v čl. VIII bod 4. a 9 tejto Zmluvy.
5. Písomné odstúpenie od Zmluvy musí byť doručené druhej zmluvnej strane na poslednú známu adresu. Nájom sa ruší od momentu doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane.

5. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto Zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami.
7. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi účastníkmi, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy sa účastníci zaväzujú doručovať poštou vo forme doporučenej listovej zásielky. Poštou doručuje zmluvná strana - odosielateľ písomnosti druhej zmluvnej strane - adresátovi na adresu jeho sídla uvedeného v čl. I. tejto Zmluvy, resp. adresu písomne oznámenú zmluvnou stranou ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku a to bez ohľadu na dôvod, pre ktorý sa ju nepodarilo doručiť.
8. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na oprávnení doručovať písomnosti týkajúce sa záväzku medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy i prostredníctvom e – mailu a/alebo faxu. Písomnosť doručenú prostredníctvom faxu a /alebo e – mailu treba doplniť najneskôr do troch dní predložením originálu spôsobom podľa predchádzajúceho odseku tohto článku.

čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomná Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Šaľa. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celej Zmluvy, vrátane so zverejnením a sprístupnením ich osobných údajov v rozsahu mena a priezviska. Povinnosť Zmluvu zverejniť vyplýva z ustanovenia §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
2. Nájomca podpisom tejto Zmluvy poskytuje súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach Zmluvy, čo je nevyhnutné pre riadnu identifikáciu nájomcu na účely plnenia tejto Zmluvy, a to počas trvania tejto Zmluvy, najneskôr však do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto Zmluvy a uplynutím archivačnej doby. Po uvedenom období budú osobné údaje nájomcu z informačných systémov prenajímateľa zlikvidované. Nájomca môže odvolať kedykoľvek svoj udelený súhlas po ukončení platnosti Zmluvy vyrovnaním všetkých záväzkov.
3. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto Zmluve. Akékoľvek iné zmeny tejto Zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

4. Práva a povinnosti Zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí účinnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov / napr. cenových, VZN/ zosúladiť obsah tejto Zmluvy s predpismi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto Zmluvou predovšetkým dohodou.
7. Ak by niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto Zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
8. Táto Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch s platnosťou originálu, Zmluvné strany obdržia po 2 vyhotoveniach.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Príloha č. 1 – zoznam prenajatých priestorov

V Šali 1. 12. 2016

Prenajímateľ:



.....
Mgr. Jozef Belický
primátor mesta

Nájomca:



.....
Jozef Fekula
riaditeľ ÚzS SČK Galanta

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

