

Zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb.

Čl. 1 Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:	Mestské lesy Bardejov, s. r. o.
Sídlo:	Orechová 2884/8, 085 01 Bardejov
IČO:	47 332 638
DIČ :	2023830281
IČ DPH:	SK2023830281
Zastúpený:	Ing. Vladimír Zoľák, konateľ
IBAN:	SK75 1100 0000 0029 2989 7346
Zapísaný:	Obchodný register Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 28448/P

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“)

a

1.2. Nájomca:	Radoslav Jacenko
Miesto podnikania:	Nábrežná 863/20, 085 01 Bardejov
IČO:	44 508 034
DIČ :	1078794530
IČ DPH:	SK1078794530
Zastúpený:	Radoslav Jacenko
IBAN:	SK26 1111 0000 0010 4627 2006
Zapísaný:	Okresný úrad Bardejov, Číslo živnostenského registra: 760-13963

(ďalej len ako „**nájomca** „)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**zmluva**“)

Čl. 2 Predmet a účel nájmu

2.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o celkovej výmere **112 m²**, ktoré sú jeho vlastníctvom a ktoré sa nachádzajú na 1. nadzemnom podlaží v administratívnej budove na Orechovej ulici, súp. č. 2884 v Bardejovskej Novej Vsi. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory využívať ako kancelárske, skladovacie a na výrobu hotových jedál pre výdajne.

Čl. 3 Doba nájmu

3.1 Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva od 1. 1. 2018 na dobu neurčitú.

Čl. 4 Cena nájmu a spôsob úhrady

4.1 Výška nájomného za prenajaté nebytové priestory je stanovená dohodou zmluvných strán na 16,90 EUR/m² a rok, t. j. 1892,80 EUR **ročne**, (slovom: jedentisícosemstodeväťdesiatdva a 80/10 EUR).

4.2 Nájomca sa zaväzuje nájomné uhrádzať na základe fakturácie, pričom splatnosť faktúr bude 15 dní od dňa vystavenia faktúry na príslušný kalendárny štvrťrok. Štvrťročné nájomné je stanovené vo výške ¼ ročného nájomného, t. j. 473,20 EUR (slovom: štyristosedemdesiattri a 20/100 EUR). K cene nájmu bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty. Nájomné sa poukazuje na účet prenajímateľa a považuje sa za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

4.3 Ak sa nájomca dostane s platbou nájomného alebo s úhradou faktúry za služby poskytované v súvislosti s nájmom do omeškania, je prenajímateľ oprávnený mu vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.

Čl. 5 Poskytovanie služieb a úhrada nákladov spojených s nájmom

Prenajímateľ zabezpečí v prenajatých priestoroch dodávku elektrickej energie a dodávku vody a jej odvedenie do kanalizácie za týchto podmienok:

5.1 Množstvo dodanej elektrickej energie bude merané podružným digitálnym meračom elektrickej energie umiestneným v prenajatých priestoroch. Nájomca sa zaväzuje podružný merač chrániť pred poškodením a umožniť oprávneným zamestnancom prenajímateľa prístup k meraču za účelom zistenia spotreby elektrickej energie. V prípade poškodenia alebo znefunkčnenia podružného merača bude nájomcovi vyúčtovaná spotreba elektrickej energie štatisticky vypočítaná z množstva spotrebovanej elektrickej energie za predchádzajúce obdobie a nájomca je povinný uhradiť náklady spojené s inštaláciou nového podružného merača.

5.2 Množstvo odobratej vody nájomcom bude merané podružným vodomermom umiestneným za fakturačným vodomermom v prenajatých priestoroch. Pre účely tejto zmluvy sa pod pojmom "voda" rozumie pitná studená voda dodávaná prostredníctvom verejného vodovodu.

5.3 Množstvo dodanej elektrickej energie a odobratej vody bude prenajímateľ re-fakturovať nájomcovi na základe štvrťročného odpočtu skutočnej spotreby komodít odpísaných z podružných meračov. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi vystavovať štvrťročné faktúry za dodanú elektrickú energiu a odobratú vodu v nákupných cenách tak, aby z toho rozúčtovania prenajímateľovi neplynul zisk.

5.4 Nájomca je povinný vlastniť alebo užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny

odpad zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu a zapojiť sa do systému zberu komunálneho odpadu v meste Bardejove. Je povinný dodržiavať ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Bardejov o nakladaní s komunálnymi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Bardejova.

5.5 Prenajímateľ sa zaväzuje vyúčtovať prípadný nedoplatok na službách spojených s nájmom na základe riadne vystavenej faktúry doručenej nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa vyúčtovaný nedoplatok za služby, poskytnuté v súvislosti s prenájomom do 15 dní od vystavenia faktúry, ktorej prílohou bude vyúčtovanie. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť na účet nájomcu prípadný preplatok do 15 dní od dňa vystavenia faktúry po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet.

5.6 Za poskytnuté služby spojené s nájmom sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi štvrťročné zálohy vo výške **440,- EUR** (slovom : **štyristoštyridsať** EUR) v tomto členení:

- elektrická energia: 410,- EUR
- vodné a stočné: 30,- EUR.

K cene za služby bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty.

V prípade zvýšenia cien služieb môže byť zálohová platba zvýšená o % zvýšenia cien, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak. Prenajímateľ je povinný preukázať % zvýšenia cien najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou najbližšej štvrťročnej zálohy, inak sa na zvýšenie cien neprihliadne.

Čl.6 Podnájom

6.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu tretím osobám.

Čl.7 Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr v deň vzniku nájmu a nájomca nebytový priestor od prenajímateľa preberie v stave, v akom sa k tomuto dňu nebytový priestor nachádza.

7.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom nebytových priestorov.

7.3 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v zmluve a udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu.

7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu vykoná nájomca na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné stavebné úpravy na svoje náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Stavebné úpravy majúce povahu technického zhodnotenia prenajatého majetku bude odpisovať nájomca. Nájomca nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov, ktoré vynaložil na stavebné úpravy prenajatých priestorov.

7.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.

7.6 V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby, je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.

7.7 Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní určeným zamestnancom prenajímateľa alebo oprávneným osobám prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov. Nájomca je povinný strpieť v prenajatých priestoroch umiestnenie rozvodov a meračov elektrickej energie a vody, chrániť ich pred poškodením, zničením a je povinný zástupcom prenajímateľa umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom odpočtu dodanej elektrickej energie a pitnej vody ako aj opráv a servisu týchto rozvodov.

7.8 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné úlohy na zabránenie vzniku požiaru v prenajatých priestoroch slúžiacich výlučne nájomcovi a zabezpečiť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z., dodržiavať predpisy BOZP a predchádzať iným škodám na majetku prenajímateľa.

7.9 Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.

7.10 Za škodu spôsobenú na prenajatých nebytových priestoroch a na zariadeniach v nich umiestnených zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa tak tiež zaväzuje prenajímateľovi nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu poškodením nad rámec obvyklého opotrebenia.

7.11 Poistenie prenajatých nebytových priestorov slúžiacich výlučne nájomcovi a vecí v nich umiestnených si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady poistiť nebytové priestory a stavbu, v ktorej sa tieto nachádzajú pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou.

Čl. 8 Skončenie nájmu

8.1 Nájom končí dohodou zmluvných strán alebo písomným vypovedaním tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

8.2 Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.

8.3 Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, zodpovedajúcom stavebným úpravám, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskôr v deň skončenia nájmu. Ak tak nájomca v určený deň neurobí, je prenajímateľ oprávnený dať na náklady a nebezpečie nájomcu prenajaté priestory vypratať. Nájomca je povinný prenajímateľovi náklady na vypratanie priestorov uhradiť do 10 dní od obdržania faktúry, ktorou prenajímateľ náklady na vypratanie priestorov nájomcovi vyfakturoval.

8.4 V prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom prenajímateľovi, a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.

Čl. 9 Doručovanie

9.1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**Písomnosť**“) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa článku 9.3, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Doručovanie sa uskutočňuje výhradne na adresu určenú podľa článku 9.3, okrem prípadu uvedeného v článku 9.4.

9.2 Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá:

- a)** aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať (a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania podľa článku 9.1.), alebo
- b)** ak je Písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý
- ba)** márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
- bb)** je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

9.3 Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil inú adresu určenú na doručovanie Písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie Písomností sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním Písomnosti.

9.4 Ak sa Písomnosť doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa článku 9.3, ak sa na tomto mieste v čase doručenia zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene strany písomnosti a ak sú tieto osoby zároveň ochotné Písomnosť prijať. V prípade podľa tohto bodu sa deň odoprenia prijatia doručovanej Písomnosti nepokladá za deň jej doručenia.

Čl. 10 Osobitné dojednania

10.1 V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy.

Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako však aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

Čl. 11 Záverečné ustanovenie

11.1 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

11.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu poslednou zmluvnou stranou a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.

11.3 Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.

11.4 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať výlučne formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného oboma zmluvnými stranami.

11.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že zmluvu sú oprávnené uzavrieť a to aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove dňa: 23.12.2017

V Bardejove dňa:

Za prenajímateľa:
Ing. Vladimír Zoľák
konateľ

Nájomca:
Radoslav Jacenko