

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 3/2015

Uzatvorená v zmysle zákona č. 116/90 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

prenajímateľom: **TECTUM, n.o.**  
so sídlom **Biskupická 4. , 986 01 Fiľakovo**  
zastúpeným: **Ing.Ladislav Fehér, riaditeľ**  
IČO: **42000092**  
DIČ: **2022091731**  
bankové spojenie: **OTP Banka Slovensko, a.s., Biskupická 4, 986 01 Fiľakovo,**  
**č.ú.: 8852590/5200**

a

nájomcom: **MESTO FIĽAKOVO**  
so sídlom: **Mestský úrad, 986 01 Fiľakovo, Radničná 25**  
zastúpeným: **Mgr. Attila Agócs, PhD., primátorom mesta**  
IČO: **316 075**  
DIČ: **2021115052**  
Tel, fax: **0474381001**  
peňažný ústav : **OTP Banka Slovensko a.s. Bratislava**  
číslo účtu : **8174961/5200**

## **I.** **PREDMET ZMLUVY**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nasledujúce nebytové priestory nachádzajúce sa na ul. Biskupická 4., Fiľakovo, nehnuteľnosti zapísanej v liste vlastníctva č. 2272 v k.ú. Fiľakovo, parc.č. 1191/1, súp.č:1216:

Kancelária, III.NP. Č.dv. 309

podlahová plocha 34,1 m<sup>2</sup>

## **II.** **ÚČEL NÁJMU**

Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom prenájmu kancelárie pre členov občianskej hliadky v rámci projektu s názvom „Občianske hliadky v prostredí MRK vo Fiľakove“ (ITMS kód projektu: 27120130661).

Nájomca nemôže zmeniť účel užívania dohodnutý touto zmluvou bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca nesmie prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť inej právnickej alebo fyzickej osobe do prenájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

### III. DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 8.1.2015.

### IV. NÁJOMNÉ

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán na 50.-EUR mesačne na obdobie od 8.1.2015 .

Obchodné priestory 32,46 m<sup>2</sup>

**mesačne : 50,- Eur**

2. Nájomné je splatné mesačne na základe vystaveného daňového dokladu, čo predstavuje čiastku 50.- Eur mesačne, Slovom päťdesiat eur na účet prenajímateľa..
3. Nájomné na každý ďalší rok stanoví prenajímateľ dodatkom k zmluve. Nájomné môže prenajímateľ zvyšovať maximálne o sumu neprevyšujúcu 50% z ročnej inflácie, vykazanej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok.
4. V prípade omeškania platieb nájomného alebo dohodnutých zálohových platieb v zmysle hlavy V. môže prenajímateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

### V. ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej výške platieb za služby (elektrická energia ) spojené s užívaním nebytových priestorov:

**spolu za služby**

**20,- Eur mesačne**

2. Platby za služby v bode V.1 v celkovej výške bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vopred, súčasne s mesačným nájomným.
3. Celková výška úhrad platieb za služby podľa bodu V.1 činí 20.-Eur mesačne, slovom dvadsať eur.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku úhrady služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov v prípade zvýšenia cien účtovaných dodávateľmi (vykonávateľmi) týchto služieb.

## VI. *POISTENIE*

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu jako jeho majiteľ a tiež zabezpečiť poistenie objektu, v ktorom sa nachádza prenajatý nebytový priestor, proti živelným škodám a škodám spôsobeným prenajímateľom na majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatých priestoroch.
2. Poistenie nad rozsah, uvedený v bode VI.1 si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

## VII. *OSTATNÉ PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN*

1. Nájomca umožňuje vstup prenajímateľovi do priestorov, ktoré užíva.
2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v objekte prenajímateľa bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca nemôže zmeniť účel užívania dohodnutý touto zmluvou bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto aj iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli.
5. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov.
6. Práce požadované nad bežný rámec, vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu, zabezpečí prenajímateľ za odplatu v rámci svojich možností. Náklady na opravy a úpravy účelovej povahy, ako aj náklady na bežné opravy a údržbu znáša nájomca, pričom nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravu.
7. V prípade havárie alebo inej hroziacej škody je nájomca povinný ihneď umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu ( rozvod elektriny, plynu, vody apod. )
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, zaväzuje sa dodržiavať protipožiarne opatrenia aj v celom objekte prenajímateľa. Pred začatím prevádzky v prenajatých priestoroch je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
9. Nájomca je povinný uhradiť škody vzniknuté jeho pričinením na majetku prenajímateľa a uhradiť poplatky, resp. pokuty, ktoré vzniknú prenajímateľovi jeho pričinením.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor ani jeho časť do ďalšieho podnájomu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umiestňovať v objekte, v ktorom užíva prenajaté nebytové priestory, žiadne informačné a reklamné prostriedky.
12. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímaný nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, v takomto stave ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, uvedených v bode V.1 tejto zmluvy.
13. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní prenajatého nebytového priestoru.

## VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru dohodnutý podľa tejto zmluvy na dobu neurčitú je možné ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez udania dôvodu.
2. Výpovedná doba je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede.
3. Zmluvné strany môžu zmluvu o nájme nebytových priestorov ukončiť dohodou ku ktorémukoľvek spoločne dohodnutému termínu.
4. Pri skončení nájmu je nájomca povinný uvoľniť prenajaté priestory najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty. Odovzdávanie sa vykoná zápisom s prenajímateľom.
5. Ak nájomca neuvolní prenajaté nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty, uhradí prenajímateľovi okrem nájomného a poplatkov za služby súvisiace s užívaním prenajatých priestorov za dobu po skončení platnosti zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške 170 Eur za každý deň omeškania s ich uvoľnením.
6. Nájom zaniká v zmysle § 14 Zák.č. 116/90 Zb.
7. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi prenajaté priestory v stave v akom ich prevzal, s opotrebovaním primeraným dobe užívania.

## IX. O OCHRANA PRED POŽIARMÍ

V zmysle odseku (2), § 6 zákona NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platných zneniach:

Nájomca v prenajatých priestoroch plní v *čiasťom rozsahu* povinnosti na úseku OPP tým:

1. že v zmysle ods. b), § 4 zabezpečí plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, a v čas zahlási vlastníkovi budovy činnosti spojené so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, ktorým následne spoločne prijmú potrebné opatrenia.
2. že v zmysle ods. h), § 4 zabezpečí odstránenie zistených nedostatkov, uložené orgánom ŠPD, na vlastných technických a ostatných zariadeniach.
3. že v zmysle ods. i), § 4 zabezpečí kontroly stavu vlastných technických zariadení v zmysle platných predpisov a noriem (najmä STN 33 1610, vyhláška 79/2004 – najmä § 1-4, 13, 15, 16) a bezodkladne zahlasuje prenajímateľovi všetky zistené nedostatky na prvkoch elektrickej inštalácie budovy, rep. zabezpečí ich odborné odstránenie.
4. že v zmysle ods. a), § 5 neodkladne zahlási prenajímateľovi všetky vzniknuté nežiadúce na požiarotechnických zariadeniach (spustenie, mechanické poškodenie, pád bez zjavného poškodenia, atď.)
5. že v zmysle ods. i, § 5 zabezpečí bezodkladne hlásenie vzniku požiaru nie len OR HaZZ, ale aj prenajímateľovi. Táto povinnosť sa týka aj uhasených požiarov.

Náklady spojené so vznikom a odstránením škôd, ktoré vzniknú z dôvodu nedodržania, resp. porušenia uvedených, znáša nájomca v plnom rozsahu.

**X.**  
**ODSTÚPENIE OD ZMLUVY**


Ak dôjde k porušeniu niektorej z podmienok alebo ustanovení tejto zmluvy, poškodená strana má nárok na okamžité odstúpenie od zmluvy, osobitne však v prípadoch, ak:


1. Prenajímateľ porušuje svoje povinnosti vylývajúce z bodu VII.13 tejto zmluvy,
2. Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s ustanoveniami a podmienkami tejto zmluvy,
3. Nájomca si neplní včas finančné záväzky, ktoré vylývajú z tejto zmluvy,
4. Nájomca prenechá prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
5. Nájomca alebo osoby, ktoré sa zdržujú v prenajatých priestoroch z titulu činnosti vykonávanej nájomcom, napriek upozorneniu porušujú pokoj alebo poriadok.

**XI.**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len v písomnej forme a na základe vzájomnej dohody.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že sa podrobne oboznámili s obsahom tejto zmluvy a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a je účinná od 8. januára 2015.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obrzi prenajímateľ a jeden nájomca.

Vo Fiľakove , dňa 8 januára 2015

  
-----  
prenajímateľ

  
-----  
nájomca

