

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zák.č. 116/ 90 Zb.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov

medzi

Prenajímateľom : MAKYTA, akciová spoločnosť, MAKYTA a.s. Púchov

Zastúpený : Ing.Marián Vidoman, predseda predstavenstva

Sídlo : 020 25 Púchov, ul. 1 mája 882/ 46

IČO : 31 599 168

IČ DPH : SK 2020441588

Bankové spojenie : ČSOB a.s.Trenčín

Číslo účtu : 11176343/ 7500

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín odd. Sa, vložka č.223/R

a

Nájomca: Podnik technických služieb mesta, s.r.o.

sídlo: Športovcov 890, 020 01 Púchov

IČO: 36321893

IČ DPH: SK2020110675

bankové spojenie: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: SK17 7500 0000 0040 2309 7341

Zapísaná v obchodnom registri Okr. Súd Trenčín, Odd. Sro, vložka 13040/R

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Púchov a to: objektu administratívnej budovy so súp.č. 1047 parcela č.KN 1280/7 , zapísanej na liste vlastníctva č.1542 .
2. Prenajímateľ vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi časť plochy objektu o výmere 106 m² pre skladové účely

II. Cena nájmu

1. Pre skladové účely podľa článku I, bod 2, je dohodnutá je cena nájmu vo výške 22,- eur za 1m² ročne + DPH
2. Platba za nájom bude mesačne vo výške 194,33 € + DPH formou vystavenej faktúry prenájomcom, splatnej nájomcom do 10 dní. na účet prenájomcu. Záväzok nájomcu je splnený pripísaním nájomnej čiastky na účet prenájomcu.
3. Úhrada za spotrebu energií bude účtovaná mesačne na základe výpočtu formou vystavenej faktúry prenájomcom, splatnej do 10 dní. na účet prenájomcu. Záväzok nájomcu je splnený pripísaním nájomnej čiastky na účet prenájomcu.
4. Úhrada za služby upratovanie spoločných priestorov (chodby a soc. zariadenia) bude účtovaná mesačne na základe vystavenej faktúry prenájomcom, splatnej do 15 dní.
5. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného je povinný uhradiť prenájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej čiastky za každý deň omeškania.
6. V prípade nárastu ceny energií, prenájomca je oprávnený ihneď po takomto zvýšení ceny, toto zvýšenie jednostranne premietnuť do výšky mesačných nákladov. Nájomca s takýmto zvýšením súhlasí. Úprava ceny za energiu, bude uskutočňovaná tak, že prenájomca vystaví daňový doklad v novej výške.
7. Prenajímateľ jednostranne automaticky zvýši cenu nájmu s ohľadom k vývoju inflácie v SR , za predchádzajúci rok, potvrdenej Štatistickým úradom SR . Percentuálne zvýšenie

nájmu bude totožné s % inflácie. Nájomca s takto jednostranne zvýšeným nájomným súhlasí.

III. ZABEZPEČOVACÍ VKLAD

1. Do 7 /sedem/ kalendárnych dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy poskytne nájomca zabezpečovací vklad, a to na účet určený v príslušnej faktúre prenajímateľa, pričom uvedený zabezpečovací vklad je rovný troj násobku mesačného nájomného.
2. Porušenie povinnosti zaplatiť zabezpečovací vklad do 7 – ich dní od podpísania tejto Zmluvy oprávňuje prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou.
3. V prípade, ak počas trvania nájmu prenajímateľ použije zabezpečovací vklad v plnej výške alebo jeho časť, nájomca je povinný doplniť zabezpečovací vklad do sumy určenej v bode 1. Tohto článku do 7 dní od obdržania výzvy prenajímateľa.
4. Zabezpečovací vklad zabezpečuje plnenie povinností nájomcu v tejto Zmluve uvedených.
5. Prenajímateľ môže použiť prostriedky zo zabezpečovacieho vkladu najmä:
 - a/ ak nájomca riadne a včas neuhradí akékoľvek platby v Zmluve uvedené
 - b/ ak nájomca poruší akúkoľvek z jeho povinností podľa tejto zmluvy, v dôsledku čoho môže prenajímateľ požadovať od nájomcu náhradu škody, alebo akýchkoľvek nákladov vzniknutých prenajímateľovi.
8. Zabezpečovací vklad nie je úročený. Na účely tejto Zmluvy, zabezpečovací vklad je považovaný za zábezpeku tak, ako je upravená v § 555 Občianskeho zákonníka.
9. V prípade ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy, zabezpečovací vklad alebo akýkoľvek jeho zostatok bude prevedený na nájomcov účet, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu. Prenajímateľ má právo použiť zabezpečovací vklad tiež po ukončení trvania nájmu v prípade, ak je zistené porušenie akejkoľvek zabezpečenej povinnosti.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania.
2. Nájomca sa zaväzuje :
 - užívať prenajaté priestory pre účel určený zmluvou
 - v prípade potreby drobných opráv a bežnej údržby prenajatých priestorov tieto zaobstaráť sám na vlastné náklady
 - starať sa o prenajaté priestory tak, aby nevznikla škoda na majetku prenajímateľa
 - nevstupovať do iných než prenajatých priestorov a ostatných častí areálu závodu Púchov, mimo komunikačnej trasy k predmetu nájmu
 - umožniť prenajímateľovi vopred ohlásený vstup do prenajatých priestorov
 - že akékoľvek technické resp. stavebné úpravy môže vykonať len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
 - na vlastné náklady odpratať sneh pred vstupom do prenajatého objektu
 - dodržiavať zákon č.67/2010 Z.z. o chemických látkach a chemických prípravkoch a zákon č.223/ 2001 Z.z. o odpadoch, aby bola zabezpečená ochrana spodných vôd pred znečistením, za čo v plnom rozsahu zodpovedá nájomca
 - zabezpečiť likvidáciu vlastných odpadov vrátane komunálneho mimo areál závodu na vlastné náklady.
 - udržiavať poriadok a čistotu v prenajatých nebytových priestoroch, ktoré si zabezpečí sám na vlastné náklady, ako aj dbať na dodržiavanie čistoty v sociálnom zariadení závodu
 - uzavrieť zmluvu s technickými službami mesta Púchov ohľadne vývozu komunálneho odpadu na vlastné náklady
 - že revízie pre potreby prevádzkovania v prenajatom priestore si v prípade potreby zaobstará sám na vlastné náklady

- prenajaté priestory užívať a bez súhlasu prenajímateľa ich nedať do prenájmu tretej osobe
 - riadiť sa a dodržiavať pokyny strážnej služby v závode Makyta Púchov
 - nezaťažovať predmet nájmu akýmkoľvek právami tretích osôb
 - v prípade potreby bežných opráv údržby prenajatých priestorov tieto si zaobstarávať sám na vlastné náklady a vopred informovať prenajímateľa o rozsahu prác. Všetky práce a úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom na základe písomného súhlasu prenajímateľa zostávajú vlastníctvom prenajímateľa.
 - uskutočniť na predmete nájmu stavebné úpravy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady, pričom súhlasné stanovisko prenajímateľa nenahrádza prípadné stanoviská príslušného stavebného úradu, resp. iných štátnych orgánov, orgánov mesta Púchov, projektantov, statikov atď., v zmysle platnej legislatívy. Za tieto stanoviská zodpovedá sám nájomca, vrátane revízných správ na vlastné náklady.
 - podľa rozsahu prác vopred predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu na vyjadrenie k súhlasu na vykonanie prác a opráv, pokiaľ to tieto práce vyžadujú
 - za vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia a za osoby zdržujúce sa s vedomím nájomcu v prenajatých priestoroch spoločnosti Makyta a.s. v zmysle Zákona NR SR č. 124 / 2006 Z. z. zodpovedá nájomca. Súčasne sa nájomca zaväzuje, že v priestoroch Makyta a.s., ktoré nie sú predmetom zmluvy bude dodržiavať právne a ostatné predpisy na zaistenie BOZP a OPP
 - okrem toho nájomca v zmysle zákona NR SR č. 314/ 2001 Zb. v znení neskorších predpisov zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, zabezpečuje plnenie povinností na zaistenie OPP v prenajatých priestoroch. Tým nie sú dotknuté ďalšie povinnosti nájomcu v zmysle zákona NR SR č. 314 / 2001 Zb. v znení neskorších predpisov
 - prenajímateľ v prenajatých priestoroch úlohy OPP v zmysle § 6 ods. 1 zákona NR SR č. 314 /2001 Zb. v znení neskorších predpisov nezabezpečuje, ale pravidelne kontroluje plnenie podmienok OPP a BOZP zo strany nájomcu. V zmysle § 15 ods. 2 vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov nájomca súhlasí so zriadením jednej ohlasovne požiarov, dohoda má písomnú formu.
 - na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu v prenajatých priestoroch v zákonom- stanovených intervaloch alebo na základe osobitného príkazu príslušných úradov.
3. Poistenie celého objektu vykonáva prenajímateľ, nájomca má povinnosť poistiť si len svoj vlastný majetok v prenajatom nebytovom priestore, za ktorý zodpovedá sám.
 4. V prípade vzniku škody v súvislosti s užívaním predmetu nájmu zodpovedá nájomca za škodu aj vtedy, ak ju spôsobili tretie osoby, ktorým umožnil prístup k a do prenajatých priestorov v areáli závodu Makyta Púchov.
 5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade zmeny adresy svojho sídla uvedenej v záhlaví tejto zmluvy budú bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu.
 6. Strážna služba, ktorá vykonáva výkon strážnej služby v rámci celého areálu prenajímateľa, zabezpečuje v rámci svojej činnosti aj ochranu objektu, ktorý je predmetom prenájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy.

V. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou **od 16.11.2018**

2. Nájomný pomer možno ukončiť :
A, vzájomnou dohodou zmluvných strán
B, výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, pričom výpovedná doba je mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V prípade nezaplatenia nájmu, nákladov za teplo, vodné a stočné, môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od zmluvy bez vyplatenia odstupného či iných nákladov, ak napriek písomnému upozorneniu nájomca neuhradí nájomné a náklady za teplo, spotrebu vody a stočné do 10 dní od obdržania písomného upozornenia.
4. Zmluva môže byť zo strany prenajímateľa okamžite zrušená bez vyplatenia akejkoľvek sankcie nárokovateľnej zo strany nájomcu z ktoréhokoľvek uvedeného dôvodu:
 - nájomca spôsobí na majetku prenajímateľa značnú škodu
 - nájomca bude využívať prenajaté priestory na iný než dohodnutý účel
 - nájomca dá priestory do prenájmu tretím osobám
 - urobí zmeny účelového využitia bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
5. Nájomný pomer možno ukončiť ak nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa poruší niektorú z povinností uvedených v čl. IV, bod č. 2. zmluvy
6. Nájomný pomer možno ukončiť z dôvodu rozhodnutia o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
7. Nájom v hore uvedených prípadoch končí dňom uvedeným v písomnom oznámení, doručenom druhej zmluvnej strane.
8. Zmluva môže byť zo strany prenajímateľa zrušená ak prenajímateľ stratí spôsobilosť prevádzkovať budovu resp. vlastníctvo k budove v zmysle lehôt definovaných v tomto článku odsek 1 a 2 bez vyplatenia akéhokoľvek odstupného.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie, bez vecí vo vlastníctve nájomcu.

VI. Doručovanie písomností

1. Doručovanie akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kurierom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanou poštou, preukazateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odštáhoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

VII. Iné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný najneskôr do 2 dní po ukončení nájmu odovzdať protokolárne priestory a prenajaté zariadenia v stave, ako je definované v tejto zmluve a uvoľniť, vypratať priestory. V prípade, že tak neurobí, nájomca súhlasí, že prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky opatrenia /i komisionálne otvorenie, prevzatie priestorov/, aby tieto priestory mal vypratané a uvoľnené na náklady nájomcu v obvyklej výške.
2. Prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného a príp. náhrady škody podľa § 672 Obč. zák. záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú vlastníctvom nájomcu a nachádzajú sa v prenajatom priestore, avšak len do výšky na zabezpečenie nájomného, príp. skutočnej náhrady škody.

3. V prípade neplnenia si povinností zo strany nájomcu voči prenajímateľovi v zmysle čl. II bod 2 a bod 3 môže prenajímateľ zakázať vstup nájomcovi a jeho obchodných partnerov do areálu Makyta, a.s. Púchov po dobu nevyrovnania prípadnej dlžnej čiastky. Prenajímateľ má právo aj naďalej, až do ukončenia nájmu a vypratania vecí nájomcom účtovať nájomcovi všetky náklady súvisiace s predmetným priestorom v zmysle čl.II. . Nájomca nemá nárok na žiadne sankcie voči prenajímateľovi.
4. Pri ukončení nájomného pomeru je povinný prenajímateľ vyúčtovať a nájomca uhradiť nájomné až do dňa uvoľnenia a vypratania priestorov.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy vyplývajúce z nájomného pomeru, touto zmluvou neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák.č. 116/ 90 Zb.z. o nájme a prenájme nebytových priestorov.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno vykonať len vzájomnou dohodou zmluvných strán písomným dodatkom k tejto zmluve.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pre každú stranu po jednom.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, vážne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že ako účastníci tejto zmluvy sú oprávnení so zmluvou nakladať a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

MAKYTA
akciová spoločnosť s r.o.

.....
Prenajímateľ
MAKYTA, a.s. Púchov
zast. Ing. Marián Vidoman
predseda predstavenstva

.....
Nájomca

V Púchove, dňa 16.11.2018