

Zmluva č. 026/2015

o prenájme nebytových priestorov vo viacúčelovej budove

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Trenčianske Bohuslavice**
zastúpená Ing. Bibianou Nad'ovou
913 07 Trenčianske Bohuslavice č. 135
IČO: 00312061
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 5801425001/5600
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **HBP-SPOL, s r.o.**
Trenčianske Bohuslavice 198
913 07 Trenčianske Bohuslavice

Štatutárny zástupca: Miroslav Kozáček
Miloš Kopunec

IČO: 45 397 767

Bankové spojenie: ČSOB

Číslo účtu: 4017450401/7500
(ďalej len nájomca)

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Trenčianske Bohuslavice, a to nebytových priestorov „Viacúčelovej budovy“ súpisné číslo 198, parc. č. 84/24.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť priestorov nehnuteľnosti podľa ods. 1 o výmere 36 m² a to: 26 m² - za účelom využitia ako kancelárske a skladové priestory, 10 m² - ako spoločné a sociálne priestory.
3. Nájomca prehlasuje, že je nástupcom predchádzajúcich nájomcov:
 - TrermoIzol s.r.o. IČO: 45397 767,
 - HBP s.r.o. Trenč. Bohuslavice č. 198, IČO: 36352969.
4. Nájomca preberá prenajaté priestory podľa ods. 2, zároveň preberá zodpovednosť za prípadne nedoplatky a preplatky, ktoré vzniknú z dôvodu zmeny nájomcov podľa ods. 3.
5. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov, ktoré bez nedostatkov preberá do svojho užívania. Nájomca prehlasuje, že priestory preberá v nepoškodenom stave a bude ich využívať na určený účel.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.11.2015 a uzatvára sa na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou jednej zmluvnej strany.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný priestory nájmu uvoľniť a odovzdať ich prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, ktoré predchádzali stavu pred poškodením.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie iných priestorov vo vlastníctve obce.

Čl. IV

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie priestorov uvedených v Čl. II ods. 2 tejto zmluvy nájomné a ostatné úhrady za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti. Pri stanovení výšky nájomného a výšky preddavkov za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti sa postupuje v znení platného Všeobecne záväzného nariadenia obce o určovaní cien za nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Trenčianske Bohuslavice /ďalej len „VZN“/.
2. Výška ročného nájomného sa stanovuje v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce č.1/2012 o určovaní cien za nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Trenčianske Bohuslavice /ďalej len „VZN“/ a vzájomnej dohody a to vo výške 15,00 € za 1 m² a kalendárny rok.
3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne, každý mesiac poukázať na účet obce číslo účtu 5801425001/5600, var. symbol 26215 mesačné nájomné v stanovenej výške. Nájomné za príslušný mesiac je splatné do 15 dňa príslušného mesiaca.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje 1 x ročne prehodnotiť výšku nájomného, v súlade s platným VZN.
5. Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov sa určuje pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche miestností objektu. Prenajatá plocha činí 10 % podiel.
6. Za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa považujú:
 - a) poistenie budovy
 - b) dodávka vody
 - c) dodávka el. energie
 - d) vykurovanie – dodávka plynu + služby kuriča
 - e) vývoz odpadovej vody
7. Výška predpokladaných nákladov za služby spojené s užívaním priestorov Viacúčelovej budovy – 100 %

- poistenie budovy	150,00 €/rok
- spotreba plynu	5.600,00 €/rok
- kurič	448,00 €/rok
- elektrická energia	1.817,00 €/rok
- voda	80,00 €/rok
- vývoz odpadovej vody	170,00 €/rok

Spolu: 8.265,00 €/rok

Predpokladané náklady za poskytované služby ročne – 10 % podiel činí 826,50 €

Výška ročnej zálohovej platby za poskytované služby činí 827,00 €.

Výška mesačnej zálohovej platby za poskytované služby činí 68,92 €.

Výška ročného nájomného činí 540,00 €

Výška mesačného nájomného činí 45,00 €

7. Prenajímateľ si vyhradzuje 1x ročne upraviť výšku ročnej zálohovej platby za poskytované služby podľa výšky skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie.“
8. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, alebo preddavky za služby spojené s užívaním nehnuteľností do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
10. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním nehnuteľností, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny cien energií, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním prenajímaných nehnuteľností. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.

Čl. V

Povinnosti a zodpovednosť nájomcu

1. Nájomca je povinný:

- a) umožniť nerušené využívanie ostatných prenajatých priestorov Viacúčelovej budovy nájomníkom, ktorí majú prenajaté zvyšné priestory budovy.
- b) využívať nehnuteľnosti na činnosti súvisiace s činnosťou uvedenou v nájomnej zmluve, zároveň nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- c) riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach prenajímaných nehnuteľností,
- d) ponechať voľné prístupové komunikácie v okolí Viacúčelovej budovy, tak aby bol vždy prístupný priestor okolia budovy,
- e) hradiť bežnú údržbu prenajatých priestorov nehnuteľností,
- f) drobné opravy súvisiace s užívaním nehnuteľností realizovať na vlastné náklady,
- g) umožniť prístup prenajímateľovi do nehnuteľnosti s cieľom prekontrolovania stavu prenajímaných priestorov a udržiavania zmluvných podmienok,
- h) nevykonávať stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu nehnuteľností,
- i) oznámiť väčšie opravy prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- j) v prípade skončenia nájmu odovzdať nehnuteľnosť v stave v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť

prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením nehnuteľnosti do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním nehnuteľnosť užívajú, bezodkladne odstrániť a uhradiť v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,

- k) pri skončení nájmu bezodplatne odovzdať obci prípadné zhodnotenie nehnuteľnosti,
 - l) ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro - poplachovými smernicami,
 - m) dbať na to aby únikové cesty boli vždy prístupné,
 - n) dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje neboli použité na iné účely ako sú určené,
 - o) dodržiavať všetky požiarne poplachové smernice obce.
2. Nájomca zodpovedá:
- a) za škody spôsobené na nehnuteľnosti činnosťou občanov, ktorí využívajú priestory určené na prenájom upravený touto zmluvou,
 - b) hospodárne využívanie energií, ktorých odber je spojený s užívaním prenajímaných nehnuteľností.

Čl. VI

Zánik nájmu nehnuteľností

Nájom nehnuteľností môže zaniknúť:

- 1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 2. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom nehnuteľnosti končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
- 4. Okamžitým skončením nájomného vzťahu pri hrubom porušení nájomnej zmluvy.

Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:

- a) nesplnenie podmienok uvedených vo VZN obce o určovaní cien za nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce Trenčianske Bohuslavice,
- b) neuhradenie nájomného alebo úhrad za plnenie poskytované s užívaním nehnuteľností včas - dlhšie ako 1 mesiac,
- c) hrubé poškodenie prenajatých priestorov podľa Čl. II ods. 2,
- d) stavebné úpravy vykonané bez súhlasu vlastníka,
- e) využitie prenajatých priestorov bez súhlasu vlastníka na činnosti, ktoré nie sú spojené s činnosťou uvedenou v Čl. II ods. 2,
- f) prenajatie nehnuteľností tretím osobám alebo iným organizáciám,
- g) poskytnutie čerpania energií tretím osobám alebo iným organizáciám,

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nehnuteľností sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote 1 mesiaca.

2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a dve prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojom podpisom.
5. Zmluva nadobúda platnosť v deň jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nastáva v súlade s § 47 a ods. 1 Obč. zákonníka, s poukazom na § 5 a zákona č. 211/2000 Z. z., nasledujúci deň po dni zverejnenia na oficiálnej stránke obce www.trencianskebohuslavice.sk.

V Trenč. Bohuslaviciach, dňa 28.10.2015



Ing. Bibiana Nad'ová
starostka obce

HBP - SPOL, s.r.o.
913 07 Trenčianske Bohuslavice
IČO: 45 397 767
IČ DPH: SK2023072944

Miroslav Kozáček

Miloš Kopunec