

**Zmluva o budúcej zmluve
o nájme nebytových priestorov č.: 2/2011/NP-DS**

Č. j: 103/2011

**Článok I.
Zmluvné strany**

1. Prenajíateľ: Mesto Spišská Stará Ves
Sídlo: Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves
Zastúpenie: Ing. Jozef Harabin, primátor mesta
IČO: 00 326 526
DIČ: 2020697283
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s. - pob. Poprad,
č. účtu: 0492729470/0900

2. Nájomca: Terézia Bendisová
Sídlo: Národná trieda 65, 040 01 Košice
Zastúpenie: Terézia Bendisová
IČO: 3699903
DIČ: 1038075170
Bankové spojenie:

**Článok II.
Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v budove Domu služieb ul. SNP 139 Spišská Stará Ves, **2. poschodie - miestnosti M26**

2. Celková plocha prenajatých priestorov je **15,50 m²**. Špecifikácia prenajatých priestorov a plochy jednotlivých miestností sú uvedené v prílohe tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať na účel:

Prevádzka prenájmu hnutelných vecí

**Článok III.
Doba nájmu**

3. Nájom sa uzatvára na dobu :
 - a) určitú do: -
 - b) **neurčitú - odo dňa 1.11.2011**

ČLÁNOK IV

Nájomné

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na výške nájomného **10,00 €/m²** ročne, čo predstavuje celkom **155,00 €/rok**,
slovom: Jednostopät'desiatpäť eur/rok.
2. Nájomca bude nájomné uhrádzať štvrt'ročne.
3. Štvrt'ročná splátka nájomného je **38,75 €** a nájomca sa ju zaväzuje uhradiť prenájomateľovi vždy **do 15. dňa príslušného mesiaca štvrt'roka.**
4. Nájomca bude nájomné uhrádzať prevodným príkazom na bankový účet prenájomateľa alebo v hotovosti v pokladni prenájomateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového spojenia.
5. Ak sa nájomca dostane do omeškania, uhradí prenájomateľovi úrok z omeškania, ktorého výška sa stanoví v závislosti od základnej úrokovej sadzby NBS v období, keď k omeškaniu došlo. Pre určenie omeškania je rozhodujúci termín pripísania úhrady na bežný účet prenájomateľa resp. termín úhrady v pokladni.

ČLÁNOK V

Náklady na prevádzku a služby spojené s nájmom priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nasledovné náklady na prevádzku a služby: tepelná energia na vykurovanie prenajatých a spoločných priestorov, poplatok za odvod dažďovej vody, upratovanie spoločných priestorov, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, prípadne aj ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu.
2. Rozsah poskytnutých služieb, špecifikácia jednotlivých nákladových položiek, spôsob výpočtu výšky nákladov na prevádzku a služby a výpočet podielu nájomcov na týchto nákladoch je v prílohe tejto zmluvy.
3. Zálohové platby za poskytované služby bude nájomca **uhrádzať štvrt'ročne vo výške 175,00 €**. Výška záloh sa určuje na základe predbežnej kalkulácie nákladov na príslušný rok po zohľadnení skutočných nákladov a spotreby za predchádzajúci rok.
4. Termíny a spôsob úhrady platia rovnaké podmienky ako pri úhradách nájomného, ktoré sú uvedené v článku IV, ods. 2,3,4 a 5 tejto zmluvy.
5. Zálohové platby za služby budú zúčtované podľa skutočných nákladov za kalendárny rok. Prenajímateľ predloží vyúčtovanie do 31. marca nasledujúceho roka.
6. Prenajímateľ má právo upraviť zálohové platby v závislosti na skutočných nákladoch a pri úprave cien vstupov (energie, palivá, DPH a pod.).
7. Nájomca uhradí podiel nákladov na revíziu vykonanú podľa osobitných právnych predpisov pripadajúci a vzťahujúci sa na priestory, ktoré má v nájme.
8. Individuálne služby presahujúce rámec tejto zmluvy, ale s predmetom nájmu súvisiace, budú realizované na základe vzájomnej dohody prenájomateľa a nájomcu.
9. V prípade, že nájomca produkuje odpady zaradené do kategórie nebezpečných odpadov, je povinný zabezpečiť si ich odvoz a likvidáciu individuálne uzatvorením zmluvy s odbornou organizáciou. Za dodržanie noriem platných pre nebezpečné odpady zodpovedá nájomca.

ČLÁNOK VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi priestor v užívania schopnom stave. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov, a že v takomto stave ich od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať tak, aby nedochádzalo ku škodám.
3. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v užívania schopnom stave.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy, údržbu a práce súvisiace s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
5. Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná resp. spôsobená nájomcom, zabezpečí ich prenajímateľ na náklady nájomcu.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemôže si uplatniť nároky, ktoré by mu ináč prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nevyhnutnosti na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
8. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak práce boli vykonané so súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
9. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa.
10. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
11. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
12. Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájmu po uplynutí doby nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ak písomne prejaví svoj záujem v lehote šiestich mesiacov pred skončením doby nájmu uvedenej v čl. 11 tejto zmluvy.
13. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu.
14. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, individuálnych údajov, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
15. Nájomca preberá na seba v súvislosti s predmetom nájmu povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti práce, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nemu vzťah odstráni nájomca na vlastné náklady (zamestnanec, zákazník, príbuzný, pacient, návštevník a pod.). V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu a náklady na jej odstránenie v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa.
16. Poistenie vnútorného vybavenia a huteľného majetku, ktorý je umiestnený v prenajatom priestore si zabezpečí nájomca.

17. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
18. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK VII **Skončenie nájmu**

1. Nájom uzavretý na dobu určitú končí uplynutím termínu.
2. Nájom na dobu určitú sa môže ukončiť dohodou zmluvných strán aj pred uplynutím dohodnutej doby.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z článku VI, tejto zmluvy,
 - d) bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je **3(tri) mesiace**.
6. Keď zmluvu vypovedá prenajímateľ z dôvodov uvedených v článku VII, ods. 3, písm. a), b), c) je výpovedná lehota 1 mesiac.
7. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

ČLÁNOK VIII

- 1.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia.
3. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
4. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
5. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a platnosť nadobúdajú podpísaním zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

ČLÁNOK IX
Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na týchto osobitných ustanoveniach:
1. Táto zmluva nadobúda účinnosť od 1.11.2011

V Spišskej Starej Vsi
dňa: 26.10.2011

V Spišskej Starej Vsi
dňa: 26.10.2011

Prenajímateľ:



Nájomca:



Terézia BENDISOVÁ
Národná tr. 85, 040 01 KOŠICE
IČO: 36 999 903
DIČ: 1038076170
mobil: 0903 934 293