

Z M L U V A

o nájme nebytových priestorov

č. 945/13

Táto zmluva je uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi

BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
zastúpená Ing. Jaroslavom Žákom, konateľom spoločnosti
zapísaná OR OS Prešov, oddiel Sro, vložka 13185/P
Bankové spojenie: Prima banka Bardejov , č. ú. 3644590003/ 5600

IČO: 36 476 633
/ ďalej prenajímateľ /

IČ DPH: SK2020028549

a

Daniela Šuťáková - DANTEX, Nám. Arm. Gen. Ľ. Svobodu 2651/4, 085 01 Bardejov
zapísaná OÚ Bardejov, odbor živnostenského podnikania, živn. register č. 760-14028
Bankové spojenie: č. ú.

IČO: 44 551 754
/ ďalej nájomca /

DIČ: 1022389863

I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v katastri Mesta Bardejov, Dlhý rad č. 20, Bardejov, prízemie, zapísaných v liste vlastníctva č. 6279.

Nebytové priestory budú užívané ako predajňa dámskeho a pánskeho textilu, bižutérie, galantérie a doplnkového tovaru.

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na tento účel / § 5, odst. 2, zák. číslo 116/1990 Zb /. Porušenie tohoto ustanovenia je pre prenajímateľa dôvodom na odstúpenie od zmluvy o nájme.

II.

Doba trvania nájmu

Nájomný vzťah vznikne dňa 01.01.2013 a sa určuje na dobu neurčitú.
Na základe uznesenia MsZ č. 65/2012, zo dňa 13.12.2012.

III. Výška nájomného

Po dobu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné. Výška nájomného bola stanovená dohodou v súlade s usmernením Mesta Bardejov, s platnými cenovými predpismi a vo výške obvyklej v meste za 1 m²

Účel využitia		plocha m ²	sadzba m ² /rok	nájomné €/rok
1. predajňa	m.č. 1	60,34	80,00	4 827,20
2. predajňa	m.č. 2	18,13	80,00	1 450,40
3. predajňa	m.č. 3	10,61	80,00	848,80
4. sklad	m.č. 3a	9,87	36,51	360,35
5. chodba	m.č. 4	10,13	19,92	201,79
6. kuchynka	m.č. 5	6,60	19,92	131,47
7. WC	m.č. 7	1,80	19,92	35,86
Spolu		117,48		7 855,87
			DPH 20%	-

A, ročné nájomné 7 855,87 €

B, ročné zálohové platby za služby:

- elektrická energia	-	
- vodné a stočné, zrážková voda	232,36	€
- teplo	1 493,73	€
- DPH 20 % za služby	345,22	€

C, ročný predpis za nájom a služby 9 927,18 €

D, mesačný predpis za nájom a služby 827,27 €

Nájomné a služby v stanovenej výške sa nájomca zaväzuje uhrádzať v mesačných splátkach vždy do 5. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa /konštantný symbol 0308, variabilný symbol 945/. V prípade nedodržania termínu splatnosti má prenajímateľ právo na účtovanie úroku z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania

Prenajímateľ môže jednostranne upraviť výšku nájmu raz ročne o maximálnu mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

V dohodnutej cene nájomného nie sú zahrnuté platby podľa VZN Mesta Bardejov o miestnych poplatkoch, ktoré nájomca bude mestu uhrádzať podľa výmerov.

Vyúčtovanie uhradených záloh za služby bude prevedené po skončení kalendárneho roka najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.

IV. Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel podľa preberacieho protokolu a v tom stave ho musí udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný sa starať o nebytový priestor ako riadny hospodár, na vlastné náklady ho udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel / § 5, odstavec 1, zák. č. 116/90 Zb./ a uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním / § 5, odst.3, zák. číslo 116/1990 Zb./.
3. Stavebné úpravy podliehajúce stavebnému povoleniu na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady.
4. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona NR č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa / § 6, odst. 1, zák. č. 116/1990 Zb. s prechodom práv a povinností na toho, komu sa nebytový priestor prenechal do podnájmu.
7. Nájomca nebude brániť prenajímateľovi vo výkone vlastníckych práv a kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv / § 5, odst. 4, zák. číslo 116/1990 Zb./, inak nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením tejto povinnosti.

V. Skončenie nájmu

1. Nájom je dohodnutý na neurčitú dobu. Prenajímateľ po dobu 5 rokov a 3 mesiace neuplatní výpoveď podľa § 10 bez udania dôvodu. Prenajímateľ i nájomca môžu zmluvu vypovedať iba z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. a po uplynutí 5 rokov a 3 mesiacov doby nájmu aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. V prípade, že nájomné vzťahy z tejto zmluvy budú ukončené, je nájomca povinný ku dňu ich ukončenia vypratať prenajaté priestory a fyzicky ich odovzdať prenajímateľovi.
3. V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť podľa odstavca 2, súhlasia obe strany s tým, aby prenajaté priestory vypratával prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. Veci, ktoré nepatria prenajímateľovi, budú v takom prípade prenajímateľom uložené na náklady nájomcu v priestore, ktorý uzná prenajímateľ za vhodný na uvedený účel.
4. Ak zo strany nájomcu nebude rešpektovaná výpoveď z nájmu, uplynie výpovedná lehota alebo došlo k odstúpeniu od nájomnej zmluvy, je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor. Nájomca súhlasí, aby prenajímateľ za uloženie vypratovaných vecí účtoval skladné s prihliadnutím na povahu vecí, dĺžku a spôsob skladovania.
5. V prípade, že pri vypratání predmetu nájmu, spočíva na tomto predmete dlh, prenajímateľ má právo na náklady nájomcu zadržať pri vypratání hnutelné veci, patriace nájomcovi ako zálohu na úhradu dlžného nájomného.

6. Ku dňu skončenia nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie . Zároveň predloží revíziu správu rozvodov elektrickej inštalácie, nie staršiu ako 3 roky, v prípade že v priebehu nájmu prevádzal opravu, alebo rekonštrukciu elektrorozvodov.
7. Nájomný vzťah môže zaniknúť okrem dôvodov uvedených v § 14, zák číslo 116/1990 Zb. aj písomnou dohodou zmluvných strán.
8. Zmeny údajov uvedených v zmluve je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 10 dní od ich uskutočnenia.

VI. Osobitné ujednania

1. Upratovanie priestorov, prístupových ciest a chodníkov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zmeny cenových predpisov, výšky obvyklého nájomného v meste schváleného orgánmi Mesta Bardejov , zvýšenie cien poskytovaných služieb spojených s užívaním nebytového priestoru, upraviť výšku nájomného uzatvorením dodatku k nájomnej zmluve, ktorý sa nájomca zaväzuje akceptovať a podpísať.
3. Odber elektrickej energie si nájomca zmluvne dohodne s dodávateľom elektrickej energie. Prenajímateľ súhlasí s uzavretím zmluvy na dodávku a odber elektrickej energie nájomcom.
4. Nájomca prehlasuje, že nie je platcom DPH. Prípadné zmeny ohlási prenajímateľovi do 10 dní .
5. Prenajímateľ odsúhlasil a povolil realizáciu stavebných úprav nebytového priestoru z vlastných zdrojov nájomcu bez možnosti z odpočtu z nájomného. Zostávajúca výška stavebných úprav v nebytových priestorov po Mykola Šuťak – DANTEX, IČO: 34 996 419 k 01.01.2013 činí 8 069,39 €. Výška odpisov je 5 % ročne zo zostatkovej sumy.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať obvyklé pravidla vzájomného konania. Zmenu, doplnenie, alebo upresnenie tejto zmluvy je možné len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve , ak nie je v tejto zmluve upravené inak.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
3. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme nebytových priestorov je smernica spôsobu odčítavania vodomeroz TÚV a SV, meračov tepla, elektromerov, plynomerov a spôsob rozúčtovania v meraných a nemeraných nebytových priestorov.

V Bardejove, dňa 28.12.2012

Nájomca:

Prenajímateľ:

Príloha k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 945/13
s účinnosťou od 01.01.2013

D O H O D A
o úhrade nájomného, služieb a DPH

BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
zastúpená Ing. Jaroslavom Žákom, konateľom spoločnosti
zapísaná OR OS Prešov, oddiel Sro, vložka 13185/P
Bankové spojenie : Prima banka Bardejov , č. ú. 3644590003/ 5600

IČO: 36 476 633 IČ DPH: SK2020028549
/ ďalej prenajímateľ /

a

Daniela Šuťáková - DANTEX, Nám. Arm. Gen. Ľ. Svobodu 2651/4, 085 01 Bardejov
zapísaná OÚ Bardejov, odbor živnostenského podnikania, živn. register č. 760-14028
Bankové spojenie: č. ú.

IČO: 44 551 754 DIČ: 1022389863
/ ďalej nájomca /

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na pravidelných mesačných úhradách nájomného, služieb a DPH takto:

Dátum dodania	Nájomné	DPH 20 %	Služby	DPH 20 %	Spolu €
31.01.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
28.02.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
31.03.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
30.04.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
31.05.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
30.06.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
31.07.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
30.08.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
30.09.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
31.10.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
30.11.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27
31.12.2013	654,66	–	143,84	28,77	827,27

V Bardejove, dňa 28.12.2012

Nájomca:

Prenajímateľ: