

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

I. Zmluvné strany

1. P r e n a j í m a t e ľ:

Pezinské kultúrne centrum
v zastúpení: Ing. Ingrid Noskovičová, riaditeľka
sídlo: Holubyho 42, 902 01 Pezinok
IČO: 42 129 168, DIČ: 2022517893
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Pezinok
IBAN: SK31 0900 0000 0001 8969 5167
(ď a l e j l e n „ p r e n a j í m a t e ľ „)

2. N á j o m c a:

JELEN DRUMS, s.r.o.
V zastúpení: Mgr. art. Martina Jelenová, konateľ
miesto podnikania: Kozmonautov 13, 900 21 Svätý Jur
IČO: 46601988
(ď a l e j l e n „ n á j o m c a “)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s poukazom na príslušné ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, za týchto podmienok:

II. Úvodné ustanovenia

1. Mesto Pezinok je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, budovy súpisné číslo 114, na parcele č.5000/1, druh: zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č.4234 vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, správou katastra Pezinok a prenajímateľ – Pezinské kultúrne centrum - je na základe Zákona č.138/1991 Zb. par.6 správcom majetku obce.

III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosť v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, nebytové priestory v budove Domu kultúry na Holubyho ulici, a to časť stavby súpisné číslo 114 na parcele č.5000/1, v celkovej výmere 43,50 m². Konkrétne ide o NP v časti objektu prístupnej vchodom od TV Pezinok, podľa situačného náčrtu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Účelom nájmu je zriadenie kancelárie nájomcu pre výkon podnikateľských aktivít v rámci predmetu činnosti nájomcu

IV. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.12.2017
2. Táto nájomná zmluva zaniká –
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou danou prenajímateľom, v 1-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi, ak dôvod výpovede spočíva v hrubom porušení tejto zmluvy, najmä v porušení účelu nájmu, prípadne ak nájomca napriek výzve mešká s platením nájomného viac ako 3 mesiace.
 - c) písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu, danou ktoroukoľvek zmluvnou stranou, v 2-mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane

V. Nájomné a úhrady za prevádzkové náklady

1. Dohodou zmluvných strán bolo nájomné stanovené vo výške 83,00 €/m²/rok, čo pri celkovej výmere predmetného nebytového priestoru 43,5 m² predstavuje sumu 3610,50 €/rok, t.j. 300,88 €/mesiac.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi zálohovo uhrádzať platby za prevádzkové náklady (energie, voda, odvoz TKO, upratovanie spoločných priestorov) vo výške 10,00 €/mesiac. Vždy ku koncu účtovného roka vykoná prenajímateľ vyúčtovanie platieb za prevádzkové náklady.

VI. Splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov

1. Nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady podľa článku V. tejto zmluvy bude nájomca prenajímateľovi uhrádzať mesačne, jedna splátka spolu predstavuje sumu 310,88 €.
2. Nájomné v sume 300,88 € a zálohovú platbu za prevádzkové náklady vo výške 10,00 € bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vždy do 20.dňa príslušného mesiaca prevodom finančných prostriedkov na účet č.189695167/0900 vedený v SLSP a.s., pobočka Pezinok, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Ako variabilný symbol platby bude slúžiť IČO nájomcu.
3. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti nájomného, alebo zálohových platieb za prevádzkové náklady sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknuté právo požadovať zaplatenie úroku z omeškania.

VII. Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvne dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť potvrdzuje.
2. Prenajímateľ má právo prostredníctvom ním poverených osôb kedykoľvek kontrolovať predmet nájmu z hľadiska jeho využívania v súlade s touto zmluvou a v prípade, že sa nájomca správa v rozpore s ustanoveniami zmluvy, žiadať od neho bezodkladnú nápravu nedostatkov a zdržanie sa protiprávneho konania. V prípade požiaru, alebo inej situácie ohrozujúcej život, zdravie alebo majetok, ktorá neznesie odklad, má prenajímateľ, alebo ním poverená osoba právo vstúpiť do prenajatých

priestorov aj v neprítomnosti nájomcu. Za týmto účelom bude na vrátnici Domu kultúry umiestnený jeden kľúč od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke.

O takomto vstupe bude nájomca bezodkladne informovaný.

3. Prípadná podnikateľská, či iná zárobková činnosť v uvedených priestoroch nájmu je na zodpovednosti nájomcu a prenajímateľ nenesie za ňu žiadnu zodpovednosť.
4. Prenajímateľ má povinnosť odovzdať nájomcovi nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa tejto zmluvy. V prípade, že príde k zmene vlastníka predmetnej nehnuteľnosti, prevádza sa nájom na nového vlastníka a tento má povinnosť strpieť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje:
 - a. chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, dbať o verejný poriadok pri užívaní predmetu nájmu
 - b. dodržiavať ustanovenia príslušných právnych predpisov vo veci bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle Zákona NR SR č.124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, ochrany pred požiarimi a požiarnej prevencie na základe Zákona NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi
 - c. dodržiavať v prenajatých i spoločných priestoroch zákaz fajčenia v zmysle zákona č.377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov na základe vyhlášky MV SR č.121/2002 a Zákona o ochrane nefajčiarov č.465/2005 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.377/2004 Z.z.
 - d. uhrádzať prenajímateľovi nájomné a zálohové platby za prevádzkové náklady vo výške a v lehote podľa tejto zmluvy
 - e. zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní, alebo zanedbaním ochrany predmetu nájmu,
 - f. bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa neprenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe
 - g. na prenajatej nehnuteľnosti vykonávať len činnosti, ktoré sú v súlade s dohodnutým účelom nájmu a pri inštalácii propagačných a obdobných zariadení v prevádzke prihliadať na vhodnosť ich umiestnenia v Dome kultúry
 - h. prispôbiť sa prevádzkovej dobe Domu kultúry
 - i. po predchádzajúcej dohode poskytnúť súčinnosť pri konaní vybraných podujatí v priestoroch Domu kultúry, vrátane úpravy otváracie doby prevádzky v prenajatých priestoroch
 - j. pri ukončení nájmu odovzdať priestor prenajímateľovi v dobrom stave a odstrániť všetky reklamy v priestore Domu kultúry i na oknách
6. Nájomca má právo:
 - a. požadovať od prenajímateľa plnenia, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve, najmä aby predmetná nehnuteľnosť bola odovzdaná v stave spôsobilom na ich užívanie v súlade s účelom nájmu
 - b. užívať prenajatú nehnuteľnosť v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve
 - c. aby mu prenajímateľ odovzdal nehnuteľnosť v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa tejto zmluvy
 - d. po predchádzajúcom schválení umiestniť na budovu Domu kultúry firemné označenie.

VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny viažuce sa k tejto zmluve sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k nej.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre nájomný pomer ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, zvlášť ustanovenia Občianskeho zákonníka a ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Vyhlasujú,

že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ustanovenia par.47a občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, z ktorých každé vyhotovenie má právnu silu originálu, 2 vyhotovenia dostane prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca a 1 vyhotovenie Mesto Pezinok.

IX. Dátum vyhotovenie zmluvy a podpisy zmluvných strán

V Pezinku, dňa 27.11.2017

V Pezinku, dňa 27.11.2017

.....
za prenajímateľa
Pezinské kultúrne centrum
Ing. Ingrid Noskovičová, riaditeľka

.....
za nájomcu
JELEN DRUMS, s.r.o.
Mgr.art. Martina Jelenová, konateľ

Zriaďovateľ prenajímateľa – Mesto Pezinok súhlasí s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy.

V Pezinku, dňa 27.11.2017

.....
Mgr.Oliver Solga, primátor