

Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo: 259R/2018

KTAG, s. r. o.

sídlo: Karpatská 3256/15, 058 01 Poprad

IČO: 31 686 575

IČ DPH: SK2020516927

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

Číslo účtu: SK12 0200 0000 0020 01875158

zastúpená: Ing. Eduard Kučkovský, konateľ

zapísaná v Obchodnom registri OS Prešov, odd.:Sro, vložka č.: 1588/P

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Región Vysoké Tatry, n.o.

sídlo: Starý Smokovec 1, 062 01 Vysoké Tatry

IČO: 42 234 077

IČ DPH: SK2023468403

Bankové spojenie: J&T Banka

Číslo účtu: SK31 8320 0000 0013 0000 1309

zastúpená: Michal Sýkora

Zapísaná v Živnostenskom registri vedenom OÚ Poprad číslo: 740-27884

(ďalej ako nájomca)

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov Zmluvu o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy nachádzajúcej sa na Karpatskej ulici 3256/15, 058 01 Poprad, č. orientačné 15, č. súpisné 3256, postavenej na parc. č. 2701/6 vedenej v Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Poprad na LV č. 1414, k. ú. Poprad.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove vyšpecifikovanej v bode 1. tohto článku, prenajímateľom nájomcovi do nájmu. Prenajímané priestory sú konkretizované v bode 3. tohto článku.
3. Nájomca bude užívať nebytové priestory nachádzajúce sa na **piatom** nadzemnom podlaží o celkovej výmere **54,60 m²** podlahovej plochy, z toho kancelária č. 422 o výmere **42 m²** a obslužné priestory (chodby, sociálne zariadenia, kuchynka, vstupná hala) o výmere **12,60 m²**.
4. Nájomca prehlasuje, že prenajatý priestor preberá do svojho nájmu podľa tejto zmluvy v stavebno-technickom stave, v ktorom mu bol odovzdaný.

II. Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nebytové priestory nájomcovi do nájmu za účelom vykonávania činnosti súvisiacej s prevádzkovaním jeho podnikateľskej činnosti a za účelom zriadenia sídla spoločnosti. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že nebytové priestory sú stavebne určené ako kancelárske priestory, skladové priestory, kuchynka a vstup. Nájomca sa zaväzuje neužívať tieto priestory v rozpore s ich stavebným určením.
2. Za účelom využívania prenajatého priestoru uvedeného v bode 1. tohto článku má nájomca právo prechodu cez časti budovy, v ktorej sa tieto nachádzajú, do prenajatých priestorov.

III. Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.04.2018** do **30.06.2018**

IV. Cena nájomného

1. Cena nájomného za prenajaté nebytové priestory je stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán v zmysle Zákona o cenách č. 18/1996 Zb. podľa prílohy č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, takto:

- cena nájmu kanc. priestorov 5,60 €/m² prenajatej plochy/mes.
- cena nájmu skladových priestorov 3,70 €/m² prenajatej plochy/mes.
- cena nájmu obslužných priestorov 2,10 €/m² prenajatej plochy/mes.

$$42,00 \text{ m}^2 \times 5,60 \text{ €} = 235,20 \text{ €}$$

$$\underline{12,60 \text{ m}^2 \times 2,10 \text{ €} = 26,46 \text{ €}}$$

| | |
|---|-----------------|
| Mesačný nájom: | 261,66 € |
| <u>Služby a energie spojené s nájmom:</u> | <u>157,92 €</u> |
| Spolu: | 419,58 € |

Ceny sú stanovené bez DPH. K týmto bude účtované DPH podľa príslušného zákona.

2. V cene služieb spojených s nájmom je zahrnuté: dodávka el. energie, pitnej vody, TUV, tepla, upratovanie spoločných priestorov a zber a odvoz komunálneho odpadu
3. Nájomné je splatné do 30dní od dátumu vystavenia. Faktúra bude vystavená za obdobie od 1.4.2018 do 30.6.2018 najneskôr 30.6.2018.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je zaplatené včas, ak bolo v posledný deň stanovenej lehoty pripísané na účet prenajímateľa alebo zaplatené v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného, v ktorej zohľadní aktuálny rast nákladov súvisiacich s prevádzkovaním budovy a to maximálne raz za kalendárny rok. Nájomca je povinný platiť zvýšené nájomné počnúc kalendárnym mesiacom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenajíateľa o zvýšení nájomného.
6. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zvýšenia cien a to na základe všeobecnej úpravy cien palív a energií sa od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po vyhlásenej úprave cien, zvýši adekvátne cena nájomného v zmysle tejto zmluvy.
7. Prenajíateľ je oprávnený zvýšiť nájomné jeden krát ročne o mieru inflácie udávanú Štatistickým ústavom SR
8. Úprava nájomného sa vykoná písomným dodatkom ku zmluve.

V.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nedodržania splatnosti nájomného je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania platby.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s odovzdávaním nebytových priestorov prenajíateľovi ku dňu skončenia nájomného vzťahu je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie pokuty vo výške 1 mesačného nájomného a zároveň je oprávnený na náklady nájomcu vyst'ahovať prenajaté priestory a majetok nájomcu skladovať v skladových priestoroch, pričom nájomca je povinný uhradiť skladné.
3. Prenajíateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že akákoľvek zmluvná pokuta uplatnená v zmysle tejto zmluvy nemá vplyv na nárok prenajíateľa domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinností nájomcu v zmysle bodu V . čl.2.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory ku dňu účinnosti zmluvy v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu. O odovzdaní nebytových priestorov sa vyhotoví písomný protokol, v ktorom bude zachytený stav nebytových priestorov a vnútorných zariadení ku dňu ich odovzdania nájomcovi a ktorý bude podpísaný obomi zmluvnými stranami.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.
3. Prenajíateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch. Nájomca si poistenie vecí, vnesených do nebytových priestorov môže zabezpečiť vo vlastnom mene na vlastné náklady. Prenajíateľ zodpovedá za poistenie nehnuteľnosti v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory do podnájmu tretej osobe bez výslovného súhlasu prenajíateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné, technické a iné úpravy prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. V prípade udelenia takéhoto súhlasu, povolenú úpravu nájomca vykonáva na vlastné náklady a nie je oprávnený úhradu nákladov s tým spojených požadovať od prenajíateľa a to ani po ukončení zmluvného vzťahu.

6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi prehliadku prenajatých priestorov na jeho požiadanie.
7. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať prevádzkové pomery a podmienky v budove, nepoškodzovať majetok prenajímateľa, zabezpečiť riadne uzatváranie vodovodných batérií, okien, vypínanie elektrospotrebičov a svietidiel pri odchode z nebytových priestorov. Pri porušení týchto povinností nájomcom alebo osobami, ktorým umožňuje nájomca do nebytových priestorov prístup, zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonať v nebytových priestoroch všetky bezpečnostné a protipožiarne opatrenia za účelom zamedzenia vzniku škôd na majetku prenajímateľa a rešpektovať takéto opatrenia v budove. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z. a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
9. Nájomca je povinný odovzdať jeden kľúč od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke na vrátnici budovy s tým, že tento môže byť použitý len v mimoriadnych prípadoch, keď je potrebný bezodkladný prístup do prenajatých priestorov v záujme zamedzenia a zníženia prípadných škôd na majetku.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré ma prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Pri porušení týchto povinností zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi zmenu identifikačných údajov ako sú napr. IČO, IČDPH, bankové spojenie, číslo účtu ...
12. Nájomca je povinný k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v stave v akom sa nachádzajú po vykonaní stavebných, technických alebo iných úprav, uskutočnených nájomcom na základe písomného súhlasu prenajímateľa. O odovzdaní nebytových priestorov sa vyhotoví písomný protokol, v ktorom bude zachytený stav prenajatých priestorov ku dňu odovzdania prenajímateľovi a ktorý bude podpísaný obomi zmluvnými stranami.

VII.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) výpoveďou
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak
2. Výpovedná doba je 3 mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu môžu vypovedať len písomne a aj bez udania dôvodu.
3. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má právo vypovedať zmluvu s okamžitou účinnosťou v prípade neuhradenia nájomného o viac ako jeden mesiac ako aj v prípade, ak nájomca zmení prevádzku v prenajatom priestore tak, že tento nebude slúžiť dohodnutému účelu. K výpovedi podľa tohto ustanovenia môže dôjsť aj v prípade, ak nájomca poruší inú záväznú povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy a nezjedná nápravu do 14 dní odo dňa kedy bol prenajímateľom vyzvaný.

VIII.
Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny a doplnky k predmetnej zmluve musia byť urobené písomne a podpísané oboma zmluvnými stranami.
2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, riadi sa ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch po jednom pre každú zo zmluvných strán.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom **01.04.2018**

5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú na základe slobodnej vôle, že zmluva sa neuzatvára v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

V Poprade, dňa 26.03.2018

Za prenajímateľa:

KTAG s.r.o.

KTAG, s.r.o.

za nájomcu:



Región Vysoké Tatry, n.o.
Starý Smokovec 1

Región Vysoké Tatry, n.o.