VEREJNÁ KNIŽNICA M.R.
DOŠLO DŇA 16.8.2017
ČÍSLO: 292/17 PRÍLOHY:
VYBAVUJE: Bc. Sládková

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

TRENZDROJ, a. s., Železničná 3, 911 70 Trenčín
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, oddiel: Sa, vložka č. 89/R
Zast.: JUDr. Dagmar Mazurkovičovou, predsedom predstavenstva a. s.
IČO: 34128034
IČ DPH: SK2020386775
Bankové spojenie: SLSP a.s. Trenčín
Číslo účtu: 0274110928/0900
(prenajímateľ)

a

Verejná knižnica Michala Rešetku v Trenčíne
Zastúpené: Mgr. Lýdiou Brezovou, riaditeľkou
Sídlo: Nám. SNP č. 2, 911 82 Trenčín
IČO: 35 629 011
DIČ: 2021257909
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s. pobočka Trenčín
Číslo účtu: 7320212100/5600
(nájomca)

I.
Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove nákupného strediska DRUŽBA, na ulici Soblahovská 4, Trenčín, súpisné číslo 1508, ktorá sa nachádza na parcele č. 756/2 v k. ú. Trenčín.
Nebytové priestory sú na I. poschodí objektu a ich špecifikácia je nasledovná:

- priestor s orientačným číslom	201	269,61 m^2
-	202	27,21 m^2
-	204	2,02 m^2
-	204/1	0,97 m^2
-	204/2	8,14 m^2
-	205	10,7 m^2

o celkovej rozlohe 318,02 m^2

Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je nákres s presným vymedzením prenajatých priestorov.

II.
Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom prevádzkovania Verejnej knižnice M. Rešetku v Trenčíne, pobočka Dlhé Hony, pre občanov mesta. Zmena účelu využitia musí byť vopred odsúhlasená prenajímateľom.

III.
Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 1.9.2011.

IV.
Výška nájomného

Nájomné bolo stanovené na základe dohody zmluvných strán ročne vo výške 1 755,60 €, mesačne vo výške 146,30 €.

V.
Spôsob platenia nájomného a služieb s nájmom spojených

1. Nájomca má povinnosť hradiť dohodnuté platby v súlade s touto zmluvou bez ohľadu na skutočnosť, či mu bol riadne doručený daňový doklad, pokiaľ nie je v tejto zmluve výslovne ustanovené inak. V prípade straty, resp. neobdržania daňového dokladu je nájomca oprávnený požiadať prenajímateľa o vystavenie daňového dokladu.

2. Nájomné za prenajaté nebytové priestory podľa článku IV. je splatné pravidelne vždy najneskôr do 7. dňa bežného mesiaca na základe faktúry a tejto zmluvy. Nájomné sa platí bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne spoločnosti. Platbu nájomného je nájomca povinný označiť vo variabilnom symbole číslom faktúry (ak platí na základe faktúry), resp. svojim IČO (ak platí automaticky na základe tejto zmluvy). Faktúra bude nájomcovi v oboch prípadoch doručená na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

3. Nájomca uhradí prenajímateľovi pri podpise tejto nájomnej zmluvy sumu 438,90 €, ako zálohu (kauciu) na nájomné za posledné tri mesiace. Táto záloha bude medzi prenajímateľom a nájomcom zúčtovaná pri skončení nájmu.

4. Záloha poskytuje prenajímateľovi finančné zabezpečenie voči akémukoľvek porušeniu nájomnej zmluvy zo strany nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže, nie je však povinný, uspokojiť akýkoľvek zo svojich peňažných nárokov vyplývajúcich z tejto zmluvy voči nájomcovi zo zloženej zálohy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nesplní včas svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo ich splní iba čiastočne, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť jednostranným úkonom svoju pohľadávku zo zábezpeky, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie zálohy, alebo jej časti, takýmto spôsobom oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

6. Vždy, keď zábezpeka, alebo jej časť, bude použitá prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky v zmysle bodu 5. tohto článku, je nájomca povinný automaticky bezodkladne dorovnať zloženú zálohu do výšky aktuálneho trojmesačného nájmu, najneskôr do 7 dní od oznámenia prenajímateľa o použití zábezpeky v zmysle bodu 5. tohto článku. Nesplnenie tejto povinnosti bude považované za rovnaké porušenie nájomnej zmluvy ako pri nezaplatení nájomného.

7. Dohodnutú výšku nájomného je oprávnený prenajímateľ upraviť smerom hore v súvislosti s infláciou potvrdenou Slov. štatistickým úradom. Platby za služby s nájmom spojené je prenajímateľ oprávnený upraviť v súvislosti so zmenou právnych predpisov smerom hore, resp. smerom dole. Tieto úpravy môže prenajímateľ vykonať jednostranným úkonom, prílohami k tejto zmluve vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka.

8. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby s nájmom spojené, spotreba elektrickej energie, kúrenie, zrážková voda, vodné a stočné. Tieto služby budú fakturované v zmysle tejto zmluvy tak, ako je nižšie uvedené a hradené na základe daňového dokladu – faktúry, najneskôr do dátumu splatnosti na faktúre vyznačenom.

Kúrenie
Podiel 9,8% zálohovo z faktúr zo strany dodávateľa Služby pre bývanie s.r.o. Trenčín. Vyúčtovanie bude uskutočnené na základe meračov po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa .

Dažďová voda
Podiel 5% z faktúry zo strany TVS Trenčín.

Vodné a stočné
Podiel 5% z faktúry zo strany TVS Trenčín:
Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže pre prenajaté nebytové priestory zabezpečiť, ak to bude technicky možné, samostatné meranie – merače na spotrebu vody, k čomu nájomca dáva súhlas. Spotreba podľa merania bude po inštalácii meračov účtovaná až po realizácii vyúčtovania spotreby zo strany dodávateľa.

Elektrická energia – hlavné meranie
Nájomca si bude hradiť v plnej výške na základe zmluvného vzťahu, ktorý si uzavrie s dodávateľom elektrickej energie. V priestoroch sa nachádzajú samostatné merače.

Vývoz smetí
Nájomca je povinný prihlásiť seba aj svojich zamestnancov v súvislosti so zberom, prepravou a zneškodňovaním komunálneho odpadu. Po zaplatení poplatku za komunálny odpad požiada o pridelenie smetnej nádoby Mestský úrad v Trenčíne, odd. životného prostredia a stavebného poriadku. Tento stanoví koľko smetných nádob je určených pre danú lokalitu a v akých intervaloch sa tieto budú vyvážať.

Výťahy
Nájomca nie je oprávnený používať výťahy. V prípade, ak jeho činnosť bude vyžadovať použiť tieto zariadenia (napr. pri doplnení knižiek, alebo pri sťahovaní sa ...) je povinný toto vopred dohodnúť s prenajímateľom.

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli pre prípad oneskorenej úhrady faktúr na zmluvnej pokute vo výške 0,05% za každý deň omeškania z fakturovanej čiastky.

VI.
Ochrana pred požiarmi, BOZP

Nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať ochranu pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov.

Nájomca bude zabezpečovať dodržiavanie platných právnych predpisov, nariadení a noriem, vydaných a súvisiacich s BOZP a bude sa nimi riadiť v zmysle platných právnych predpisov.

Prenajímateľ bude zabezpečovať v zmysle platných právnych predpisov pravidelné vykonávanie:
a/ revízií požiarnych vodovodov
b/ revízií a porevíznych opráv elektroinštalácie budovy (el. rozvody , rozvodné a istiace el. skrine) patriace prenajímateľovi
c/ revízií výťahov

Nájomca bude zabezpečovať v zmysle platných právnych predpisov na vlastné náklady pravidelné vykonávanie:
a/ revízií hasiacich prístrojov
b/ revízií elektrických zariadení, ktoré sa v nebytových priestoroch nachádzajú a ich porevíznych opráv
Revízne správy, prípadne ich kópie predkladá nájomca prenajímateľovi na založenie.

Nájomca umožní vstup do prenajatých priestorov pracovníkom kontrolných orgánov BOZP a OPP za účelom kontroly a taktiež pracovníkom zastupujúcich prenajímateľa.

V prípade nedodržania platných právnych predpisov, nariadení a noriem bude nájomca zodpovedať za vzniknuté škody, ako i znášať postihy zo strany kontrolných orgánov, uplatnených z toho dôvodu prenajímateľovi.

Zásady uvedené v tomto článku sa nájomca zaväzuje dodržiavať, čo je prenajímateľ oprávnený kontrolovať. Nedodržiavanie, resp. ich obchádzanie sa bude považovať za porušenie zmluvy podstatným spôsobom.

VII.
Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle §5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce naviac požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady, prípadne ich na základe dohody zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu . Bežné opravy a úpravy účelovej povahy a všetky opravy do 333,- € v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Nájomca v prípade nutnosti stavebných úprav si vyžiada súhlas od prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Zmluvné strany sa dohodli, že všetko, čo počas trvania nájmu v súvislosti s prenajímateľom povolenými stavebnými resp. inými úpravami bude zabudované, resp. pevne spojené s budovou (steny, podlahy, podhľady, zdravotechnické zariadenia a rozvody, rozvody el. energie), stáva sa súčasťou budovy a po skončení nájmu zostáva v majetku prenajímateľa.

VIII.
Poistenie

Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza prenajímaný nebytový priestor a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom:

- pre prípad poškodenia alebo zničenia nehnuteľnosti živelnou udalosťou
- pre prípad poškodenia alebo zničenia skla.

V prípade vzniku takejto poistnej udalosti je nájomca povinný oznámiť to prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.

Poistenie nad uvedený rozsah teda poistenie majetku nájomcu proti poškodeniu, alebo zničeniu z akéhokoľvek dôvodu je povinný zabezpečiť si nájomca sám, prenajímateľ za škodu nezodpovedá /komplexný živel a zodpovednosť za škodu voči tretím osobám.../.

IX.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory a zariadenie v nich sa nachádzajúce udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave, na vlastné náklady. Na prípadné opravy a úpravy si vyžiada súhlas od prenajímateľa a vykoná si ich na vlastné náklady, bez nároku na úpravu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať okolie, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, v čistote. Dbá, aby jeho pracovníci svojím správaním nenarúšali práva občanov, ktorí v okolí prenajatého priestoru bývajú a nepohybovali sa v priestoroch, ktoré nie sú predmetom nájmu. V prípade, ak sa v okolí prenajatých nebytových priestorov opakovane bude vyskytovať neporiadok a náprava nebude zjednaná ani po písomnom upozornení zo strany prenajímateľa, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu v zmysle čl. X. písm. c/.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte... umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod./.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu pred požiarmi prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. V predmetných priestoroch nesmie skladovať prchavé, horľavé, omamné, toxické látky.
8. Nájomca berie na vedomie, že do verejnej kanalizácie sa nesmú vypúšťať látky:

- rádioaktívne, infekčné a iné látky ohrozujúce zdravie človeka a bezpečnosť obsluhovateľov stokovej siete
- látky narušujúce materiál stokovej siete
- látky ohrozujúce prevádzku ČOV alebo spôsobujúce poruchy stokovej siete
- horľavé a výbušné látky, príp. látky, ktoré zmiešaním so vzduchom , alebo vodou tvoria výbušné, dusivé, alebo otravné zmesi

- nezávadné látky, ktoré však zmiešaním s inými látkami, vyskytujúcimi sa v kanalizácii, vyvíjajú jedovaté látky
- pesticídy, jedy, omamné látky a žieraviny
- soli použité v období zimnej údržby komunikácii v množstve presahujúcom v priemere na toto obdobie 300 mg/l
- uličné nečistoty v množstve presahujúcom 200 mg/l
- ropa a ropné látky

Porušenie uvedeného môže mať za následok okamžité zrušenie zmluvy a nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknuté škody.
V prípade sankcií vo forme zmluvných pokút , úhrad a pod. zo strany TVS, bude táto preúčtovaná na vinníka. Ak sa vinníka nepodarí určiť, bude táto rozúčtovaná tak, ako vodné a stočné tj. 5 % z jej výšky (neskôr podľa priemernej spotreby nameranej na meračoch za posledný rok).

9. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán v plnom rozsahu.

X.
Skončenie nájmu

Nájom nebytových priestorov zaniká:
a/ výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou bez udania dôvodu
b/ dohodou zmluvných strán
c/ výpoveďou s jednomesačnou výpovednou lehotou, v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy, prípadne právnych predpisov k nájmu sa vzťahujúcich
d/ výpoveďou s okamžitou platnosťou v prípade porušovania predpisov BOZP a OPP a v prípade poškodzovania majetku prenajímateľa
e/ v prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a služby s ním spojené, prípadne ich časť, v zmysle čl. IV. a V. tejto zmluvy v lehotách splatnosti na faktúrach vyznačených, má právo prenajímateľ ukončiť nájomný vzťah posledným dňom mesiaca, za ktorý je nájomné zaplatené a to i v tom prípade, ak výpoveď zo strany prenajímateľa nebola, alebo nemohla byť včas nájomcovi doručená v písomnej forme.
f/ podľa ustanovení § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

Výpovedná lehota podľa bodu a/ a c/ začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Zmluvné strany sa dohodli, že za deň doručenia písomnej výpovede považujú tretí deň po dni odoslania písomnej výpovede poštou ako doporučenej zásielky na posledne uvedenú adresu nájomcu a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak je nájomný vzťah ukončený v zmysle čl. X. písm. c/, d/ a e/ je nájomca povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške trojmesačného nájmu .

Po ukončení nájomného vzťahu nájomca uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu alebo do stavu podľa písomnej dohody s prenajímateľom, pričom náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu alebo do stavu písomne dohodnutého, znáša nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný opustiť predmet nájmu v deň, ktorý je výpovedi z nájmu, resp. dohode o ukončení nájmu označený ako posledný deň nájmu.

XI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne zákonom 116/1990 Zb. v platnom znení.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno a nájomca dve.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť v nasledujúci deň po jej zverejnení podľa platnej právnej úpravy od 1.1.2011 v Slovenskej republike. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto zmluvy v lehote do troch mesiacov od jej uzavretia, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
6. Všetky prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú riešené pred Rozhodcovským súdom Slovenskej obchodnej komory v Bratislave podľa jej vnútorných predpisov, resp. pred rozhodcom podľa zákona o rozhodcovskom konaní, ktorého určí prenajímateľ, s čím nájomca súhlasí. V prípade, ak nebudú využité vyššie spomínané možnosti riešenia sporov, môže sa prenajímateľ domáhať svojho práva na príslušnom súde.

V Trenčíne dňa 16.08.2011

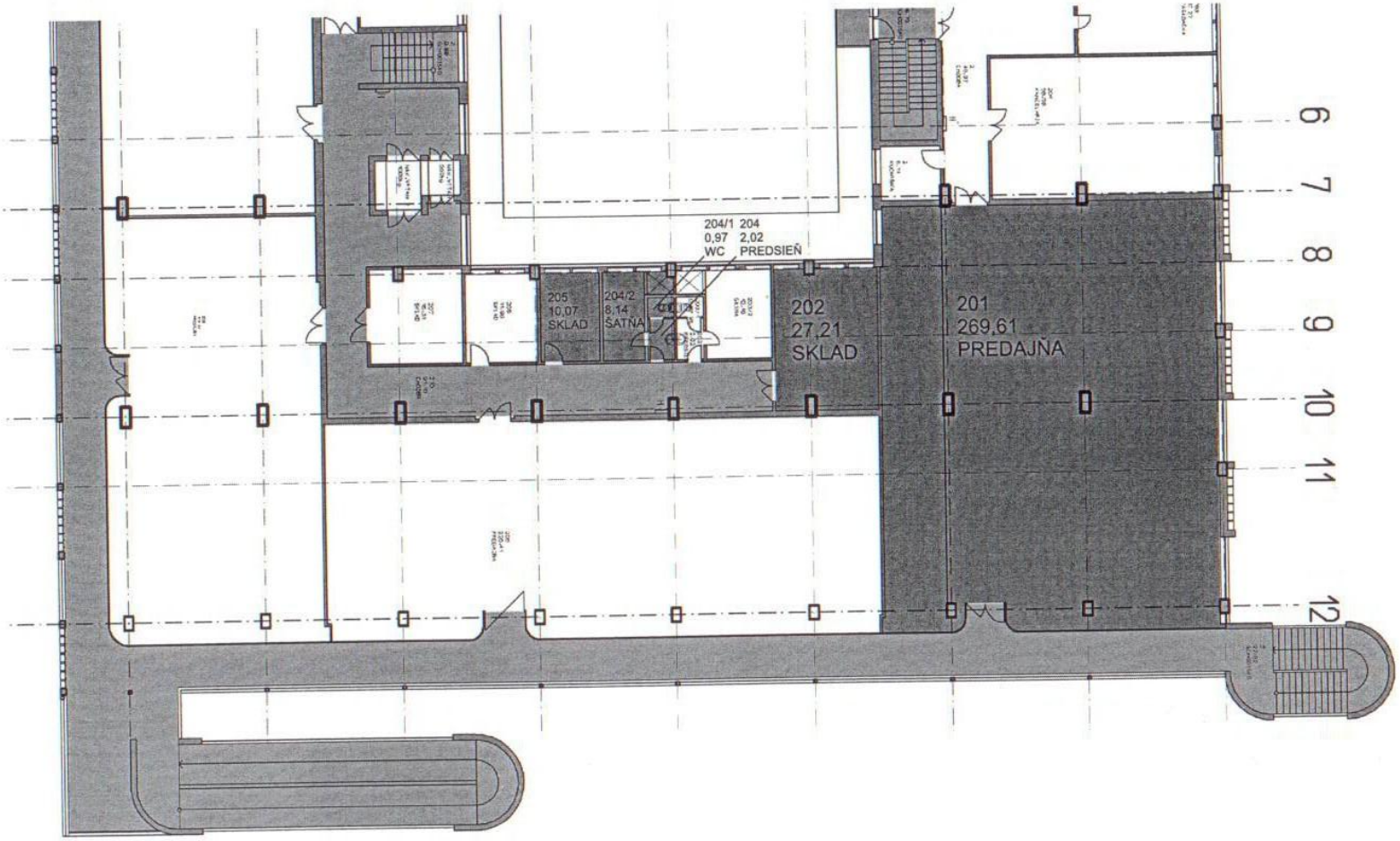
Prenajímateľ:

TRENZDROJ, a.s.
Železničná 3
911 70 Trenčín

Nájomca:

VEREJNÁ KNIŽNICA
MICHALA REŠETKU V TRENČÍNE
Námestie SNP 2
911 82 Trenčín

2NP - KNIŽNICA



TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNY KRAJ

K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

Verejná knižnica Michala Rešetku
v Trenčíne
Námestie SNP č. 2
911 01 Trenčín

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/Linka	Trenčín
273/2011 27.07. 2011	TSK/2011/07148-2	Bartošová/032-6537211	03. 08. 2011

Vec
Zmluva o nájme nebytových priestorov – stanovisko

dňa 28. 07. 2011 bol Trenčianskemu samosprávnemu kraju so sídlom v Trenčíne doručený Váš list vo veci žiadosti o stanovisko k návrhu Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ktorá rieši priestory pre pobočku knižnice Dlhé Hony v budove nákupného strediska Družba, medzi zmluvnou stranou: TRENZDROJ, a. s., Železničná 3, 911 70 Trenčín, IČO: 34128034 a zmluvnou stranou: Verejná knižnica Michala Rešetku v Trenčíne, Námestie SNP č. 2, 911 01 Trenčín, IČO: 35629011.

V súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja podľa článku 14, písm. i)

s ú h l a s í m

s uzatvorením vyššie uvedenej zmluvy. Tento súhlas je neoddeliteľnou súčasťou predmetnej zmluvy a je podmienkou jej platnosti.

S pozdravom

TRENČIANSKY SAMOSPRÁVNY
KRAJ
K dolnej stanici 7282/20A
911 01 TRENČÍN
-16-

MUDr. Pavol Sedláček, MPH
predseda

Telefón	Fax	E-mail	Internet	IČO
++421-32-6555311	++421-32-6555309	jana.bartosova@tsk.sk	www.tsk.sk	36126624