

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov

**Prenajímateľ: Mesto Nováky zastúpené BENET, s.r.o.**

Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky

IČO:36 299 219, IČ pre DPH: SK2020079732, zapísané v Obch.reg.Trenčín, odd: Sro č.10623/R  
v súlade s uznesením MsZ v Novákoch č. 20, bod D, zo dňa 2.9.1997

a

**Nájomca (obchodné meno) : Andrej Dudáš – Hudobniny Music Centrum**

v zastúpení: Andrejom Dudášom

Adresa: Námestie SNP 49/26, 972 42 Lehota pod Vtáčnikom

IČO: 43 356 702 DIČ: .....

Zapísaný na Obvodnom úrade Prievidza, číslo živnostenského registra :  
340-23089.

**uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:**

**I.**

**Predmet zmluvy**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v Novákoch, ulica **A.Hlinku**, súpisné číslo **456**, orientačné číslo **4**, nachádzajúce sa na ~~prízemí~~<sup>I. poschodí\*</sup> domu.

Celková výmera nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu je: **32,20 m<sup>2</sup>**.

Pozemok nie je predmetom nájmu.

**II.**

**Účel nájmu**

Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory len na zmluvne dohodnutý účel:

..... **hudobniny**.....

**III.**

**Doba nájmu**

Nebytový priestor sa prenajíma na dobu určitú od 01.08.2012 do 31.07.2015

**IV.**

**Nájomné a spôsob platby**

1/ Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **50 Euro/mesačne**.

2/ Nájomné bude uhrádzané na základe faktúry za príslušný mesiac, vystavenej prenajímateľom do 15 dňa nasledujúceho mesiaca. Vystavené faktúry je nájomca povinný uhrádzať v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.

3/ V prípade, ak prenajímateľ ( Mesto Nováky ) zmení výšku nájomného, bude nájomcovi zaslané rozhodnutie primátora mesta Nováky o zmene ceny nájomného. Prenajímateľ upraví nájomné s dátumom účinnosti v zmysle rozhodnutia primátora mesta Nováky.

**V.**

**Poskytované služby spojené s nájmom a spôsob platby**

1/ S nájmom nebytových priestorov je spojené poskytovanie nasledovných služieb:

a/ Dodávka tepla na vykurovanie

b/ Dodávka vody a odvod odpadových a dažďových vôd.

c/ Čistenie žump a odvoz splaškov.

d/ Dodávka elektrickej energie na osvetlenie.

*Pozn.: Vám poskytované služby sú označené krížikom v príslušnom rámečku.*

**K bodu a/:**

Náklady na výrobu tepla na ÚK budú fakturované mesačne v dvoch položkách:

- súčin variabilnej zložky maximálnej ceny tepla a dodaného množstva tepla na ÚK
- súčin fixnej zložky maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom a jednej dvanástiny z regulačného príkonu na odbernom mieste Nájomcu ( v kW ) stanoveného pre ÚK .

**Regulačný príkon vypočítaný podľa Vyhlášky ÚRSO č. 219/2011 Z.z.: 16,5216 kW**

Súčin fixnej zložky maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom a jednej dvanástiny z regulačného príkonu bude fakturovaný Nájomcovi mesačne aj v prípade, ak nebolo v aktuálnom mesiaci odoberané teplo zo strany Nájomcu ako aj v prípade, ak došlo k prerušeniu, skončeniu odberu resp. odstaveniu Nájomcu z dôvodov na strane Nájomcu bez predchádzajúcej dohody s Prenajímateľom.

Náklady na výrobu a dodávku tepla na ÚK budú rozdelené podľa pomeru prenajatých podlahových plôch jednotlivých nebytových priestorov k celkovej prenajatej podlahovej ploche všetkých nebytových priestorov.

Dodané množstvo tepla na ÚK ( v kWh ) za objekt je merané a fakturované podľa meradla osadeného na výstupe zo zdroja.

V prípade, ak dôjde k poruche meradla, množstvo dodaného tepla ( v kWh) sa zistí nasledovne :

$$Q = ( Q_P \cdot \eta ) / k$$

Q = množstvo tepla na výstupe zdroja ( kWh )

Q<sub>P</sub> = dodané množstvo energie (tepla) v palive ( plyne ) ( kWh )

η = normatívna ročná účinnosť zariadenia

k = Q<sub>S</sub> / W = 1,1084

( koeficient udávajúci pomer medzi spaľovacím teplom a výhrevnosťou paliva)

Q<sub>S</sub> = spaľovacie teplo ( MJ/m<sup>3</sup> )

W = výhrevnosť paliva ( zemný plyn ) ( MJ/m<sup>3</sup> )

**Množstvo celkovej dodanej energie ( tepla ) v palive ( plyne ) na prípravu ÚK v plynovej kotolni sa zistí nasledovne :**

a) Najprv sa vypočíta prepočítaný odber plynu, a to vynásobením nameraného odberu plynu na meradle ( plynomer ) objemovým prepočítavacím číslom, ktoré zohľadňuje nadmorskú výšku mesta Nováky. Objemové prepočítavacie číslo pre Nováky je 0,994

**nameraný odber plynu v m<sup>3</sup> x objemové prepočítavacie číslo = prepočítaný odber plynu v m<sup>3</sup>**

b) prepočítaný odber plynu v m<sup>3</sup> sa prevedie na dodané množstvo energie v plyne v kWh tak, že sa vynásobí priemerným spaľovacím teplom objemovým

**prepočítaný odber plynu v m<sup>3</sup> x priemerné spaľovacie teplo objemové = dodané množstvo energie v plyne v kWh**

vysvetlenie: Priemerné spaľovacie teplo objemové ( kWh/m<sup>3</sup> ): je aritmetický priemer denných priemerných hodnôt spaľovacieho tepla objemového za účtovacie obdobie a je mesačne uvádzané na internetovej stránke [www.spp.sk](http://www.spp.sk)

Spaľovacie teplo objemové ( kWh/m<sup>3</sup> ): množstvo energie v kWh, ktoré sa uvoľní dokonalým spaľovaním 1m<sup>3</sup> plynu. Jeho hodnota je určovaná prevádzkovateľom distribučnej siete na vstupných bodoch do tejto siete, podľa pravidiel stanovených vyhláškou.

Pre účely fakturácie sa používa priemerná hodnota spaľovacieho tepla objemového.

Plánované množstvo tepla pre rok „t“ určí Prenajímateľ podľa dodaného tepla v roku t-2 po zohľadnením klimatických a technických zmien.

Technické parametre teplonosnej látky: Teplota a tlak média : Tlak: 0,25 MPa

Teplota média sa bude riadiť ekvitermickou reguláciou v závislosti od teploty vonkajšieho vzduchu ( vid'. Vykurovacia krivka ) v rozpätí od 37- 68 °C, TUV 45-55°C

Vykurovacia krivka :

**Vonkajšia teplota (° C):**

-18	-17	-16	-15	-14	-13	-12	-11	-10	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----

**Teplota vody ÚK (° C)**

68	67	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38	37
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Dodávka tepla na vykurovanie bude fakturovaná v cene schválenej Rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, stanovenej v zmysle zákona č.18/1996 Z.z.,vyhl.č.87/1996 Z.z., zákona č.656/2004 Z.z., zákona č.657/2004 Z.z., zákona 658/2004 Z.z. v platnom znení. Ak bude po dobu platnosti zmluvy prenajímateľovi, podľa predpisov upravujúcich reguláciu cien tepla, schválená alebo určená príslušným regulačným úradom iná cena tepla, táto sa stáva zmluvnou cenou tepla, ktorú prenajímateľ nájomcovi s odkazom na rozhodnutie regulačného úradu oznámi. Ku zmene ceny tepla dôjde s účinnosťou stanovenou rozhodnutím regulačného úradu. Rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví sú zverejnené na internetovej stránke [www.urso.gov.sk](http://www.urso.gov.sk)

Po skončení zúčtovacieho obdobia (kalendárny rok) bude do 31.5. nasledujúceho roka vykonané vyúčtovanie dodávok tepla na vykurovanie v zmysle § 7, vyhlášky č.630/2005 Z.z. tak, že v bode 1) sa ročné náklady na výrobu tepla na ÚK rozdelia na základnú zložku ktorá tvorí 30% a spotrebnú zložku 70% z celkových nákladov na teplo na vykurovanie.

**K bodu b):**Náklady na spotrebu vody a odvod odpadových vôd prislúchajúce danému nebytovému priestoru budú fakturované štvrťročne po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt, v ktorom sa nachádza prenajatý nebytový priestor. Prenajímateľ rozdelí celkové náklady na spotrebu vody a odvod odpadových vôd za objekt podľa stavov vodomeroch nameraných v jednotlivých prevádzkach. V prípade nemeranej spotreby vody bude spotreba vody v danom nebytovom priestore určená podľa vyhl. č. 154/78 Zb, resp. bude určená odborným odhadom podľa predchádzajúceho porovnateľného obdobia. Náklady na dažďovú vodu budú fakturované štvrťročne po obdržaní dodávateľskej faktúry za objekt a rozúčtované pomerom podlahových plôch k celkovej podlahovej ploche nebytových priestorov.

**K bodu c):**Náklady na čistenie žump a odvoz splaškov budú fakturované po obdržaní dodávateľskej faktúry za objekt. Prenajímateľ rozdelí náklady na čistenie žump a odvoz splaškov podľa spotrieb vody nameraných na vodomeroch osadených v jednotlivých nebytových priestorov.

**K bodu d):** Náklady na spotrebu elektrickej energie budú fakturované po obdržaní dodávateľskej faktúry za celý objekt. Prenajímateľ rozdelí náklady na spotrebu elektrickej energie nasledovne :  
 - náklady na odbernom mieste č. 620 8462 budú rozúčtované nasledovne : Z nákladov na toto odberné miesto sa odpočítajú náklady namerané na podružných elektromeroch osadených pre jednotlivé prevádzky ( spotrebu na podružných elektromeroch si uhradia jednotliví odberatelia podľa konkrétnych elektromerov) a podružného elektromera osadeného pre TKR a zvyšok bude rozdelený rovnakým dielom medzi všetky prenajímané prevádzky.

2/ Vystavené faktúry za služby uvedené v bode 1 ods. a, b, c, d, je nájomca povinný uhrádzať v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.

3/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením mesačných faktúr, zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu podľa § 544 Občianskeho zákonníka vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V prípade omeškania nad 30 dní nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

**VI.**  
**Technický stav nebytového priestoru**

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v technickom stave spôsobilom na bežné užívanie. Opravy a úpravy účelovej povahy a bežné opravy spojené s užívaním nebytového priestoru znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

**VII.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 1/ Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa, ani prenajať nebytový priestor, resp. jeho časť inému nájomcovi.
- 2/ Nájomca je povinný v odôvodnených prípadoch umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účasti nájomcu.
- 3/ Nájomca je povinný vyrozumieť prenajímateľa v prípade vzniku havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru.
- 4/ Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných a požiarnych opatrení a predpisov v prenajatých priestoroch.
- 5/ V prípade spôsobenia škody prenajímateľovi, zodpovedná za ňu nájomca v plnej výške. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti a tieto mu umožniť vykonať.
- 6/ Poistenie majetku nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

**VIII.**  
**Skončenie nájmu**

- 1/ Zmluva o nájme nebytového priestoru zaniká:
  - a/ Dohodou zmluvných strán.
  - b/ V prípade nedodržania podmienok tejto zmluvy zo strany nájomcu môže prenajímateľ vypovedať zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 2/ V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, a akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

**IX.**  
**Záverečné ustanovenia**

- 1/ Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/90 Zb. a Občianskeho zákonníka.
- 2/ Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy možno urobiť len písomnou formou a so súhlasom oboch strán.
- 3/ Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
- 4/ Uzatvorením tejto zmluvy strácajú platnosť všetky doposiaľ uzatvorené zmluvy a dojednania, týkajúce sa predmetu zmluvy medzi oboma zmluvnými stranami.
- 5/ Táto zmluva je platná dňom podpisu zmluvných strán a nadobúda účinnosť dňom 01.08.2012.

V Novákoch dňa 27.07.2012

Nájomca: .....

Za prenajímateľa: .....

Ing. Ladislav Bittara  
riaditeľ spoločnosti  
BENET, s.r.o. Nováky