

**ZMLUVA  
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

**uzavretá pod a zákona . 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

---

**ZMLUVNÉ STRANY**

**prenajímate :** **MESTO SPIŠSKÉ VLACHY**  
I O: 329657  
so sídlom: SNP 34, 053 61 Spišské Vlachy  
zastúpené: primátorom mesta ubomírom Fifikom  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.  
íslo ú tu: SK64 5600 0000 0034 4002 1001,  
BIC KOMASK2X,  
VS 22009

**a**

**nájomca:** **LUKÁŠ ULI NÝ**  
I O : 41747151  
DI : SK 1074432238  
rodné íslo:  
sídlo firmy : Ví az . 55, 082 38  
bankové spojenie: VÚB Krompachy  
íslo ú tu:

/ alej len prenajímate a nájomca /

**lánok I  
Úvodné ustanovenie**

1. Mesto je vlastníkom budovy s. . 268 – Kultúrny dom a zastavaného pozemku parcelné íslo KN 999/2 v Spišských Vlachoch na Hviezdoslavovej ulici . 36/268, ktoré sú zapísané na LV . 1 v k. ú. Spišské Vlachy ako výlu né vlastníctvo Mesta Spišské Vlachy.
2. Nájomca je podnikate ským subjektom podnikajúcim v poskytovaní služieb Predaj a Elektro, kúpa a predaj tovaru.

**lánok II  
Predmet a ú el nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa na Hviezdoslavovej ulici . 36/268 (prízemie):

miestnos . 1 vstup	5,30 m <sup>2</sup>	podlahovej plochy
miestnos . 2 predaj a	27,90 m <sup>2</sup>	podlahovej plochy
miestnos . 3 predaj a	13,00 m <sup>2</sup>	podlahovej plochy
miestnos . 4 predaj a	10,00 m <sup>2</sup>	podlahovej plochy
miestnos . 5 sklad	3,80 m <sup>2</sup>	podlahovej plochy
miestnos . 6 sklad	4,70 m <sup>2</sup>	podlahovej plochy
miestnos . 7 chodba	2,47 m <sup>2</sup>	podlahovej plochy
miestnos . 8 soc. zariadenie	7,60 m <sup>2</sup>	podlahovej plochy

2. Predmetné nebytové priestory sa prenajímajú za účelom poskytovania predaja Elektro zariadení v zmysle osvedčenia o živnostenskom oprávnení (živnostenského listu).

### **lánok III Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu **neurčitú**, v zmysle Zásad s hospodárením s majetkom mesta a na základe podmienok Uznesenia Mestského zastupiteľstva . 149/VII/2015. Uznesenie tvorí prílohu Nájomnej zmluvy. **Prenájom uvedených nebytových priestorov za dňa 1. januára 2016.**
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť výpoveďou ktorejkoľvek strany bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 2 mesiace, ak nebolo dohodnuté inak, po uplynutí prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení **taktiež** vypovedať zmluvu písomne z dôvodov uvedených v § 9 a § 11 zák. . 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ktoré je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe a s prihliadnutím na stavebné úpravy vykonané v súlade s touto zmluvou.
4. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 3, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 % nájomného a úhrady za dodané služby za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

### **lánok IV Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného takto:

<b>Druh miestnosti:</b>	<b>podlahová plocha:</b>	<b>sadzba:</b> <b>€/m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>úhrada:</b> <b>v €/rok</b>
miestnosť . 1 vstup	5,30 m <sup>2</sup> podlah. plochy	27 €/m <sup>2</sup> /rok	143,10 €
miestnosť . 2 predajňa	27,90 m <sup>2</sup> podlah. plochy	34 €/m <sup>2</sup> /rok	948,60 €
miestnosť . 3 predajňa	13,00 m <sup>2</sup> podlah. plochy	34 €/m <sup>2</sup> /rok	442,00 €
miestnosť . 4 predajňa	10,00 m <sup>2</sup> podlah. plochy	34 €/m <sup>2</sup> /rok	340,00 €
miestnosť . 5 sklad	3,80 m <sup>2</sup> podlah. plochy	27 €/m <sup>2</sup> /rok	102,60 €
miestnosť . 6 sklad	4,70 m <sup>2</sup> podlah. plochy	27 €/m <sup>2</sup> /rok	126,90 €
miestnosť . 7 chodba	2,47 m <sup>2</sup> podlah. plochy	27 €/m <sup>2</sup> /rok	66,69 €
miestnosť . 8 soc. zariadenie	7,60 m <sup>2</sup> podlah. plochy	27 €/m <sup>2</sup> /rok	205,20 €

---

<b>Celková ročná platba za nájom spolu:</b>	<b>2 375,09 €</b>
<b>Mesačná platba</b>	<b>197,92 €</b>
<b>Mesačná platba za spotrebu vody :</b>	<b>0,46 €</b>
<b>Celková ročná platba :</b>	<b>2 380,61 €</b>

**Celková mesačná platba :** **198,38 €**

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné uhrádza mesa ne v rovnakých splátkach uvedených v ods. 1 I. IV nájomnej zmluvy.
3. Nájomné bude nájomca uhrádza na základe podpísanej nájomnej zmluvy na ú et prenajímate a prevodným príkazom mesa ne **vždy do dvadsiateho d a v mesiaci**, za ktorý sa nájom platí, a to na ú et prenajímate a alebo v hotovosti do pokladne prenajímate a v termíne.
4. Za riadne uhradené nájomné sa bude považova ak v lehote splatnosti bude nájomné pripísané na ú et prenajímate a. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý de omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % dlžného nájomného.
5. V prípade meškania platby je dlžník povinný plati zákonné úroky z omeškania pod a platných právnych predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa v alších rokoch nájmu bude upravova v prípade nepredvídaných zmien z vyššej a úradnej moci (liberalizácia, zmena zákona, zmena VZN a pod.) Nájomné sa pre alšie obdobie upraví po vzájomnej dohode oboch strán s prihliadnutím na tieto nepredvídané okolnosti. Ak sa v tomto prípade zmluvné strany nedojednávajú na úprave nájomného, doba prenájmu sa ukon í do 1 mesiaca od ú innosti príslušných zmien, dôsledkom ktorých bolo vyvolaná potreba úpravy nájomného.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa automaticky zvýši v prípade inflácie, a to pod a výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Ak rozdiel vo výške nájomného po valorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne pri zmluve 3 EUR, valorizácia sa v danom roku neuplat uje.
8. Výška nájomného pod a ods. 1 tohto lánku zmluvy nezah a náklady spojené s nájmom, ako napr. náklady za spotrebovanú elektrinu, náklady za dodávku tepla a sto né, zrážkovú vodu, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a pod. ( alej len „**náklady na média**“). Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na média bude znáša v plnej výške nájomca. Prenajímate súhlasí s tým, aby nájomca uzavrel vo vlastnom mene zmluvu so všetkými dodávateľmi médií a na jej základe sa stal ich priamym odberateľom.

## **lánok V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímate sa zaväzuje odovzda nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiava . Nájomca týmto vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom nebytových priestorov a vyhlasuje, že zodpovedajú dohodnutému ú elu.
2. Prenajímate je oprávnený na vlastné náklady vykonáva vä šie stavebné a iné technické úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch len s písomným súhlasom nájomcu.
3. Nájomca je povinný umožni prenajímate ovi vykona kontrolu užívania predmetu nájmu a strpie vykonávanie stavebných a iných prác.
4. Prenajímate súhlasí s primeraným ozna ením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov. Prípadná propagácia nájomcu na prenajatej budove musí by vopred odsúhlasená s prenajímate om a Mestom Spišské Vlchy.
5. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpe í nájomca sám.
6. Nájomca nie je oprávnený prenecha predmet nájmu ani jeho as do užívania tretej osobe.
7. Nájomca je povinný poisti predmet nájmu.

## **lánok VI.**

### **alšie dojednania**

1. Nájomca je povinný užíva nebytové priestory len na ú el dohodnutý touto zmluvou tak, aby nedochádzalo ku škodám. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytové priestory a ich príslušenstvo

- užíva zamestnanci, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
2. Nájomca je povinný riadne užívať nebytové priestory a zabezpečiť, aby prevádzkovaním inosti, na ktoré si nebytové priestory prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v budove.
  3. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, a preddavky na ne.
  4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre závady, ktoré podstatne alebo dlhšie čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu. Potrebu opráv súvisiacu s odstránením havarijného stavu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
  5. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby.
  6. Nájomca je povinný riadne sa starať o údržbu nebytových priestorov a hradí sám a na vlastný účet náklady na ich údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a náklady na údržbu a opravu v rozsahu dohodnutom v odseku 7. Taktiež počas zimného obdobia je povinný zabezpečiť odpratávanie snehu pred prevádzkovou jednotkou.
  7. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje na svoje náklady vykonanie najmä týchto prác: vymaľovanie nebytových priestorov, nátery okien, zasklievanie okien, údržbu, výmeny zámkov, zástriek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, opravy vodovodných a hygienických zariadení, ktoré vyplývajú z bežného a riadneho užívania, z titulu spoločného nájmu vstupnej chodby je povinný sa spolupodieľať na dodržiavaní istoty. Nájomca je taktiež oprávnený bez súhlasu prenajímateľa a vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, ako napríklad zaviesť klimatizáciu, poplašné zariadenia, mreže, rolety, stavaný nábytok a pod., ktoré nie sú v rozpore s platnými predpismi.
  8. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa a pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súhlas medzi zmluvnými stranami.
  9. Okrem prípadov uvedených v odseku 7 nájomca nesmie vykonávať iné stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa a, a to ani na svoje náklady.
  10. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných predpisov a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatých priestoroch a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi bude nájomcom na jeho vlastné náklady odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
  11. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) na jeho požiadanie umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
  12. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona o požiarnej ochrane v prenajatom nebytovom priestore.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné prejavujú sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je nijakým obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme, zmluva neodporuje zákonu, ani ho neobchádza a ani sa neprieči dobrým mravom.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevýhodných podmienok. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

3. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykona len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
5. Zmluvné strany sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva je uzatvorená v súlade s §5a zák. . 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 47a zák. . 40/1964 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Spišské Vlachy.
7. Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú na právnych nástupcoch oboch účastníkov.
8. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona . 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom . 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

**V Spišských Vlachoch dňa 31. decembra 2015**

\_\_\_\_\_ signed \_\_\_\_\_  
Prenajímateľ

\_\_\_\_\_ signed \_\_\_\_\_  
Nájomca