

**ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

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

ZMLUVNÉ STRANY

prenajímateľ: **MESTO SPIŠSKÉ VLACHY**
IČO: 329657
so sídlom: SNP 34, 053 61 Spišské Vlachy
zastúpené: primátorom mesta Ľubomírom Fifikom
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu: SK64 5600 0000 0034 4002 1001,
BIC KOMASK2X,
VS

a

nájomca: **Peter Jenčík**
Lorencova 1
05342 Krompachy
IČO: 33056277

/ ďalej len prenajímateľ a nájomca /

**Článok I
Úvodné ustanovenie**

1. Mesto je vlastníkom budovy s.č.268 – Kultúrny dom a zastavaného pozemku parcelné číslo KN 999/1 v Spišských Vlachoch na ulici Hviezdoslavovej č. 36, ktoré sú zapísané na LV v k. ú. Spišské Vlachy ako výlučne vlastníctvo Mesta Spišské Vlachy.
2. Nájomca je podnikateľským subjektom podnikajúcim v poskytovaní služieb.

**Článok II
Predmet a účel nájmu**

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

vchod do predajne	4,00 m ²	podlahovej plochy
miestnosť č.1 - predajňa	35,00 m ²	podlahovej plochy
miestnosť č.2 - predajňa	50,00 m ²	podlahovej plochy
sociálne priestory	6,70 m ²	podlahovej plochy
sklad	2,73 m ²	podlahovej plochy

2. Predmetné nebytové priestory sa prenájimajú na prevádzku papiernictva.

Článok 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 č. 211/VII/2016 Uznesenie tvorí prílohu Nájomnej zmluvy (viď príloha č. 1). **Prenájom uvedených nebytových priestorov začína 01.09.2016**
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť výpoveďou z ktorejkoľvek strany bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 2 mesiace, ak nebolo dohodnuté inak, počíta sa od 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. č. 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 úhrad za dodané služby za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

Článok IV Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného takto:

Druh miestnosti:	podlahová plocha:	sadzba: €/m ² /rok	úhrada: v €/rok
vchod do predajne	4,00 m ² podlahovej plochy	27 €/m ² /rok	108,00 €
miestnosť č. 1	35,00 m ² podlahovej plochy	34 €/ m ² /rok	1190,00 €
miestnosť č. 2	50,00 m ² podlahovej plochy	34 €/ m ² /rok	1700,00 €
sociálne zariadenie	6,70 m ² podlahovej plochy	27 €/m ² /rok	180,90 €
sklad	2,73 m ² podlahovej plochy	27 €/ m ² /rok	73,71 €

Nájomné spolu za rok : **3252,61 €**

Mesačné nájomné činí : **11 x 271,05 €**
1 x 271,06 €

Mesačná zálohová platba za spotrebu vody a elektrickej energie : **40,00 €**

Mesačná zálohová platba za spotrebu energií : /voda + elektrická energia/ :

Mesačná zálohová platba za 1m³ vody je **1,30 €**

Mesačná zálohová platba za spotrebu elektrickej energie je **38,70 €**

Mesačná zálohová platba za spotrebu energií / voda + elektrická energia / : 40,00.- €

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné uhrádzať mesačne v rovnakých splátkach uvedených v ods. 1 čl. IV nájomnej zmluvy.
3. Nájomné bude nájomca uhrádzať na základe podpísanej nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa trvalým prevodným príkazom mesačne **vždy do dvadsiateho dňa v mesiaci** na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa v termíne.
4. Za riadne uhradené nájomné sa bude považovať ak v lehote splatnosti bude nájomné pripísané na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % dlžného nájomného.
5. V prípade meškania platby je dlžník povinný platiť úroky z omeškania podľa platných právnych predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa v ďalších rokoch nájmu bude upravovať v prípade nepredvídaných zmien z vyššej a úradnej moci (liberalizácia, zmena zákona, zmena VZN a pod.) Nájomné sa pre ďalšie 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 ukončí do 1 mesiaca od účinnosti príslušných zmien, dôsledkom ktorých bolo vyvolaná potreba úpravy nájomného.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa automaticky zvýši v prípade inflácie, a to podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s predchádzajúcim. Ak rozdiel vo výške nájomného po valorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne pri zmluve 3 EUR, valorizácia sa v danom roku neuplatňuje.
8. Výška nájomného podľa ods. 1 tohto článku zmluvy nazahŕňa náklady spojené s nájmom ako napr. náklady na spotrebovanú elektrinu, náklady za dodávku teplá a stočné, zrážkovú vodu, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a pod. (ďalej len „**náklady na média**“).

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Nájomca týmto vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom nebytových priestorov a vyhlasuje, že budú využívané na dohodnutý účel.
2. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady vykonávať väčšie stavebné a iné technické úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch len s písomným súhlasom nájomcu.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania predmetu nájmu a strpieť vykonanie stavebných a iných prác.
4. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov. Prípadná propagácia nájomcu na prenajatej budove musí byť vopred odsúhlasená s prenajímateľom.
5. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do užívania tretej osobe.

Článok VI.

Ďalšie dojednania

1. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý touto zmluvou tak, aby nedochádzalo ku škodám. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytové priestory a ich príslušenstvo užívať zamestnanci, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
2. Nájomca je povinný riadne užívať nebytové priestory a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti 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 dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.

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 hradiť 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 týchto prác: vymaľovanie nebytových priestorov, nátery okien, zasklievanie okien, údržbu, výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, opravy vodovodných a hygienických zariadení, ktoré vyplývajú z bežného a riadneho užívania, s titulu spoločného nájmu vstupnej chodby je povinný sa spolupodieľať na dodržiavaní čistoty. Nájomca je taktiež oprávnený bez súhlasu prenajímateľa 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 pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť 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 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 priestoroch 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 podmienky sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je ničím 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 vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží jednu zmluvu a druhá zmluvná strana obdrží tri 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. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa §47a zák. č. 40 1964 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť a to dňom 01.09.2016, neskôr ako dňom nasledujúcim 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 č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

V Spišských Vlachoch, dňa 31.08. 2016

Prenajíateľ

Nájomca