

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa § 663 až § 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Z M L U V N É S T R A N Y

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: 3440021001 / 5600 VS 62006

a

nájomca: **Alena Balogová**
IČO :
DIČ :
so sídlom:

Článok I
Úvodné ustanovenie

1. Mesto je vlastníkom budovy s.č.268 a zastavaného pozemku parcelné číslo KN 999/1 v Spišských Vlachoch na ulici Hviezdoslavova 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 :
Predajňa svietidiel

Článok II
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa na ulici Hviezdoslavova 36, s. č. 268 - prízemie v Kultúrnom dome:

- vstup- zádverie	č.01	5,00 m ² podlahovej plochy
- prevádzkové priestory - kancelária	č.02:	44,35 m ² podlahovej plochy
- prevádzkové priestory – kancelária	č.03:	18,00 m ² podlahovej plochy

Výmera podlahovej plochy spolu : **67,35 m²**

Pôdorys predmetných priestorov s ich očíslovaním a výmermi tvorí prílohu tejto zmluvy.

2. Predmetné nebytové priestory boli pôvodne prenajaté na zriadenie strešného centra – predaj poradenstvo v oblasti strešných systémov, ich montáží a rekonštrukcií striech všetkých typov, v zmysle Verejnej súťaže na uvedené priestory, ktorej vyhodnotenie sa konalo 26. 11. 2009 a ktorej víťazom sa stal p. František Pikla.

3. Dodatkom č. 2 k pôvodnej nájomnej zmluve bolo rozšírenie počtu nájomcov na dva subjekty a to František Pikla a Alena Balogová rod. Piklová. Nový nájomný vzťah začína dňom 1. mája 2011. Rozšírenie počtu nájomcov schválilo Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 79/VI/2011 na svojom rokovaní dňa 3. mája 2011.
Mestské zastupiteľstvo **s ú h l a s i l o** na základe stanoviska komisie pre rozvoj mesta s novou nájomníčkou v uvedených priestoroch za týchto podmienok :
 - K pôvodnej zmluve o nájme nebytových priestorov bude vytvorená zmluva o nájme pre Alenu Balogovú, kde bude rovným podielom zaviazaná na plnenie si povinností vyplývajúcich zo zmluvy.
 - Pri zániku nájomnej zmluvy ktoréhokoľvek podnikateľského subjektu v daných priestoroch prechádzajú všetky ťarchy, záväzky, práva a povinnosti na subjekt, ktorý v daných priestoroch zostáva v nájme.
4. Pôvodný nájomca František Pikla IČO: 41 688 899 rodné číslo: 700718/9376 so sídlom: Spišské Vlachy, Kostolná 510/15 dal výpoveď z daného priestoru k 31. 12. 2011. V zmysle vyššie uvedeného „prechádzajú všetky ťarchy, záväzky, práva a povinnosti na subjekt, ktorý v daných priestoroch zostáva v nájme.“

Článok III **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú **5 rokov** v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy a podľa Zásad s hospodárením s majetkom mesta a to odo dňa **10. decembra 2009 do 10. decembra 2014. Táto nájomná zmluva je platná od 1. januára 2012 do 10. decembra 2014.** Nájomný vzťah môže zaniknúť výpoveďou z ktorejkoľvek strany. Výpovedná lehota je 2 mesiace, ak nebolo dohodnuté inak, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, ktoré je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
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.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

Článok IV **Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom**

1. Výška nájmu je určená v zmysle uznesenia MsZ v Spišských Vlachoch č.36/3 zo dňa 24. 11. 2009, ktoré tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy a na základe výsledkov Obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej podľa § 281 až § 288 nasl. Obchodného zákonníka a v zmysle zák.138/1991 Zb. a zák. 258/2009 Z. z. O majetku obcí na prenájom nehnuteľnosti - priestory v Kultúrnom dome na prízemí, ktorá bola vyhodnotená 26. 11. 2009.

2. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného podľa bodu 1. článku IV. tejto nájomnej zmluvy takto :

druh:	podlahová plocha:	sadzba:	úhrada:
		€/m² / rok	v € /rok
- vstup- zádverie	č.01: 5,00 m ²	34,00 €	17000 €
- prevádzkové priestory - kancelária	č.02: 44,35 m ²	34,00 €	1 507,90 €
- prevádzkové priestory – kancelária	č.03: 18,00 m ²	34,00 €	612,00 €

Nájomné za 1 rok činí : 2 289,90 €
Nájomné za 1 mesiac činí : 190,83 €

Mesačná zálohová platba za spotrebu elektrickej energie je 20,00 €

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné uhrádzať na základe podpísanej nájomnej zmluvy **mesačne vždy do dvadsiateho dňa v mesiaci trvalým príkazom na účet Mesta Spišské Vlachy, DEXIA a.s. Spišská Nová Ves,** Číslo účtu 3440021001 / 5600, VS 62006 .Platby budú uhrádzané osobitne , jedna platba za nájom a druhá platba za spotrebu el. energie. Kópiu príkazov k úhrade predloží nájomca pri podpise Nájomnej zmluvy.
5. 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.

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.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s ich nájomom.
3. 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. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť a uhrádzať všetky náklady na opravy a údržbu nebytového priestoru s výnimkou nákladov spojených s obvyklým udržiavaním, ktoré uhrádza nájomca. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu vykonať stavebné a iné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, ktoré vyplývajú z dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov (revízie zariadení, a pod.) V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
4. Prenajímateľ je počas trvania nájmu v sprievode s nájomcom alebo nájomcom poverenej osoby oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu.
5. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov. Prípadná propagácia nájomcu na prenajatej budove musí byť vopred odsúhlasená s prenajímateľom t.j. Mestom Spišské Vlachy.
6. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám.

Článok VI.

1. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý touto zmluvou tak, aby nedochádzalo ku majetkovým 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 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.
4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby.
5. 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.
6. 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.
7. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave, alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/76 Zb. v znení neskorších predpisov, (stavebný zákon) alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral hoci mu bola oznámená jej potreba.
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 6 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 je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje, zaviesť klimatizáciu, poplašné zariadenia, mreže, rolety, stavaný nábytok a pod., ktoré svojim rozsahom nezasahujú do stavebných úprav.
11. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných 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.
12. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) na jeho požiadanie umožniť vstup do prenajatých priestoroch za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tejto zmluvy je pôdorys predmetu nájmu.
2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
4. Zmluvné strany sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
5. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb., Obchodným zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

V Spišských Vlachoch, dňa 30. decembra 2011

Prenajíateľ

Nájomca

Zoznam príloh :

- Pôdorys priestorov
- IČO mesta Spišské Vlachy
- Snímok z mapy
- LV
- Uznesenia MsZ
- Živnostenský list