

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 Lubomírom Fifikom
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu: 3440021001 / 5600, VS 182008

ďalej len prenajímateľ

a

nájomca: **Karol Gurčík**

ďalej len nájomca

Článok I
Úvodné ustanovenie

1. Mesto je vlastníkom budovy s.č.617, a zastavaného pozemku parcelné číslo KN 191/2 v Spišských Vlachoch na ulici Mlynskej č.1, ktoré sú zapísané na LV 1 v k. ú. Spišské Vlachy ako výlučne vlastníctvo Mesta Spišské Vlachy.
2. Nájomca je podnikateľským subjektom podnikajúcim aj v poskytovaní maloobchodu v rozsahu voľných živností. Nájomca je pokračovateľom v nájme predmetných priestorov po predchádzajúcej nájomkyni pani Anne Gurčíkovej, s ktorou bol ukončený nájomný vzťah 31. 10. 2012.

Článok II
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa na ulici Mlynská č.1/617 v Spišských Vlachoch

- miestnosť č. 1	19,10 m ²	podlahovej plochy
- miestnosť č. 2	25,00 m ²	podlahovej plochy
- kuchyňa	18,50 m ²	podlahovej plochy
- sklad	2,30 m ²	podlahovej plochy
- kúpeľňa	4,20 m ²	podlahovej plochy
- chodba soc. zariadenie	2,20 m ²	podlahovej plochy
- WC	1,20 m ²	podlahovej plochy
- chodba	11,00 m ²	podlahovej plochy

2. Predmetné nebytové priestory sa prenajímajú na prevádzku kaviarne.

Článok III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu **5 rokov** v zmysle Zásad s hospodárením s majetkom mesta. Zmluvný vzťah bol z predchádzajúcou nájomkyňou pani Annou Gurčíkovou, ukončený 31. 10. 2012. **Pán Karol Gurčík je pokračovateľom nájmu v predmetných priestoroch od 01. 11. 2012.** Zmluva je platná od **1. októbra 2010 do 1. októbra 2015.**
2. 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. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení 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, príp. 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 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. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného takto:

druh:	podlahová plocha:	sadzba: v € / rok	úhrada / rok
- miestnosť č. 1	19,10 m ²	podlahovej plochy 34 €/m ² /rok	649,40€
- miestnosť č. 2	25,00 m ²	podlahovej plochy 34 €/m ² /rok	850,00€
- miestnosť č. 3	18,50 m ²	podlahovej plochy 34 €/m ² /rok	629,00€
- sklad	2,30 m ²	podlahovej plochy 27 €/m ² /rok	62,10€
- kúpeľňa	4,20 m ²	podlahovej plochy 27 €/m ² /rok	113,40€
- chodba soc. zariadenie	2,20 m ²	podlahovej plochy 27 €/m ² /rok	59,40€
- WC	1,20 m ²	podlahovej plochy 27 €/m ² /rok	32,40 €
- chodba	11,00 m ²	podlahovej plochy 27 €/m ² /rok	297,00 €

Nájomné spolu za rok : 2 692,7 €

Mesačné nájomné činí : 224,4 €

Mesačná zálohová platba za spotrebovanú vodu : 4,5 m³ x 1,13 € = 5,6 €

Celková mesačná platba činí : 230,00 €

2. Nájomca bude nájomné uhrádzať mesačne v rovnakých splátkach.
3. Používanie a spotrebu elektrickej energie rieši nájomca osobitne. Nájomca si zriadi na vlastné náklady v zmysle vzájomnej dohody samostatný zdroj el. energie so samostatným meraním. Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady revíziu správu ku el. rozvodu v prenajatých priestoroch.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné uhrádzať na základe podpísanej nájomnej zmluvy mesačne vždy **do pätnásteho dňa v mesiaci trvalým príkazom na účet Mesta Spišské Vlachy, Prima banka Slovensko a.s. Spišská Nová Ves, 5600/ 3440021001 VS 182008** . Kópiu príkazu 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 je dlžník povinný platiť úroky z omeškania podľa predpisov občianskeho práva (t.j. úroky vypočítané v súlade s ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Výšku úrokov z omeškania upravuje vykonávací predpis, ktorým je Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z.. Podľa nariadenia platí, že výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Ak sa počas trvania omeškania zmení základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, výška úrokov z omeškania je o 7 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka, v ktorom trvá omeškanie; táto základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa použije počas celého tohto polroka.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa v ďalších rokoch nájmu bude upravovať v prípade nepredvídaných zmien z vyššej a úradnej moci (inflácia, regulácia, 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.

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 nájmom.
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 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 škodám na majetku mesta. 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 vady, 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.
8. 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.
9. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
10. Okrem prípadov uvedených v odseku 8 nájomca nesmie vykonávať iné stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
11. 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.
12. 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.

13. 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. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve vyhotovenia.
3. Zmluvné strany sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
4. Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú na právnych nástupcoch oboch účastníkov.
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 22. októbra 2012

_____ signed _____
Prenajímateľ

_____ signed _____
Nájomca

Zoznam príloh:

- živnostenský list
- snímok z mapy
- kópia listu vlastníctva
- IČO mesta Spišské Vlachy