

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme v znení neskorších predpisov a § 9a odst. (9) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej iba „zmluva o nájme“)

Zmluvné strany, a to:

- 1. Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie č. 7**
zastúpené : **PhDr. Jánom Volným, PhD., primátorom mesta**
IČO: 00329614 **DIČ: 2020717875**
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 3400426012/5600
IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012 **BIC: KOMASK2X**
(ďalej len prenajímateľ)
- 2. Mgr. Andrea Kanóczová**
Jilemnického 2353/3, 052 01 Spišská Nová Ves,
IČO: 35318953
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
(ďalej len nájomca)

Čl. 1

VYHLÁSENIE ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom budovy Radničné námestie číslo 7 v Spišskej Novej Vsi, súp.č. 1843, nachádzajúcej sa na pozemku parcel.č. KN-C 2, zapísanej na Okresnom úrade, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1 v k. ú. Spišská Nová Ves s výlučným právom užívania nebytových priestorov.
2. Nájomcom je **Mgr. Andrea Kanóczová,** Jilemnického 2353/3, 052 01 Spišská Nová Ves, **IČO: 35318953.**

Čl. 2

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v suteréne objektu **Radničné námestie č. 7** v Spišskej Novej Vsi, ktorých je vlastníkom, v rozsahu **256,43 m²**. Situovanie prenajímaných nebytových priestorov je zrejmé z grafickej prílohy tejto zmluvy o nájme. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom prenajímaného nebytového priestoru, jeho vybavením a príslušenstvom a v tomto stave ho aj preberá.

klubovňa	50,22 m ²
klub 1	24,30 m ²
klub 2	29,10 m ²
bar	35,00 m ²
kuchyňa	31,95 m ²
sklad	4,80 m ²
WC muži	11,17 m ²
WCženv	11,17 m ²
WC	1,08 m ²
Šatňa	5,22 m ²
sprcha	3,26 m ²
vstun	6,00 m ²
schodište	6,58 m ²
chodba 1	13,50 m ²
chodba 2	14,52 m ²
chodba 3	8,56 m ²
SPOLU	256,43 m²

2. Nájomca bude nebytové priestory využívať **za účelom poskytovania reštauračných služieb.**
3. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté služby, a to predovšetkým: vodné a stočné, odvod zrážkových vôd a dodávku elektrickej energie.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je podľa svojho stavebno-technického určenia vhodný na užívanie na účel uvedený v bode č. 2 tohto článku v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Čl. 3 **DOBA NÁJMU**

1. Nájomná zmluva na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára **na dobu neurčitú** s účinnosťou od 01. 10. 2015.
2. Pre výpoveď nájomnej zmluvy platia ustanovenia § 10-14 Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Nájomná zmluva môže byť prenajímateľom vypovedaná predovšetkým, ak
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou o nájme,
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, záloh na služby spojené s užívaním nebytového priestoru alebo úhradou vyúčtovania služieb spojených s nájmom,
 - c/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,

d/ nájomca alebo osoby, ktoré sú s ním oprávnené užívať nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pravidlá riadneho spolunažívania, narúšajú pokoj alebo poriadok,

e/ z dôvodu uvedeného v čl. 5, bod 12 tejto zmluvy o nájme.

4. Nájomná zmluva môže byť vypovedaná písomne aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
6. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená po vzájomnej dohode zmluvných strán.
7. Odvolanie, resp. späťvzatie doručenej výpovede je možné iba so súhlasom 2. zmluvnej strany. Odvolanie výpovede i súhlas s jej odvolaním musí byť písomný a doručený 2. zmluvnej strane.

Čl. 4

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. K zmene účelu využívania nebytových priestorov, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca môže prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Drobné opravy a údržbu nebytových priestorov zabezpečuje nájomca na svoje náklady bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania platnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.
4. Stavebné úpravy prenajatých priestorov na modernizáciu a rekonštrukciu môže nájomca urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
5. Nájomca zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov, ako aj spoločných častí a zariadení v prenajatej časti objektu na vlastný náklad.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť čistenie priľahlých plôch k prenajatému objektu podľa Všeobecne záväzného nariadenia o čistote mesta.
7. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní nebytového priestoru bude dôsledne dodržiavať príslušné ustanovenia /najmä § 4 (okrem písm. i, j, k, l, m) a § 5 (okrem písm. d, g)/ zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a nadväzujúcich legislatívnych predpisov v tejto oblasti.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie, pokiaľ ich má v nájme od prenajímateľa, vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhl. č. 508/2009 Z. z., ako aj následného odstránenia zistených závad. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej právnej legislatívy.

9. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre výkon dezinfekcie, dezinsekcie a deratizácie. Podobne to platí aj pre prípady havarijných stavov, protipožiarneho zásahu a iných živelných udalostí a činností pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte. V prípade, ak nájomca úmyselne nesprístupní prenajaté priestory prenajíateľovi pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do prenajatých priestorov v týchto odôvodnených prípadoch.
10. V prípade, ak nájomca zistí vznik havarijnej situácie alebo hrozby jej vzniku, je povinný vykonať základné úkony na zabránenie jej vzniku alebo úkony na zabránenie jej šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Nájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí zástupcu prenajíateľa, resp. správcu nebytového priestoru.
11. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami zák. NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch.
12. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob nájomca zabezpečí na svoje náklady.
13. Nájomca zabezpečí ochranu prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady.
14. Nájomca bude nebytový priestor užívať podľa pravidiel dobrého hospodára.
15. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu a odstrániť akékoľvek zmeny a úpravy, ktoré na predmete nájmu vykonal bez súhlasu prenajíateľa.

Čl. 5

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

1. Nájomné je stanovené dohodou v súlade so „Zásadami prenájmu nebytových priestorov a stanovením minimálnych cien za prenájom“, ktoré boli schválené Uznesením č. 608 Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi zo dňa 23.2.2006 a Uznesením č. 485 zo dňa 19.2.2009 podľa výsledkov obchodnej verejnej súťaže na podávanie a výber najvhodnejšieho návrhu nájomnej zmluvy na nájom predmetného priestoru zo dňa 3. 3. 2015.
2. Nájomca sa zaväzuje na služby uvedené v čl. 2, odst. 3 uhrádzať zálohové platby vo výške skutočných nákladov posledného zúčtovacieho obdobia s premietnutím aktuálnych jednotkových cien.
3. **Ročné nájomné** bolo stanovené v zmysle cenovej ponuky z obchodnej verejnej súťaže na podávanie a výber najvhodnejšieho návrhu nájomnej zmluvy na nájom predmetného priestoru zo dňa 18. 3. 2015 **vo výške 4460,- € ročne.**
4. **Zálohy na služby:**

- vodné a stočné	750,00 €
- zrážková voda	250,00 €
- elektrická energia	6300,00 €
Zálohy spolu:	7300,00 €

5. Ročná úhrada celkom : 11760,- €
6. Mesačná úhrada: 980,0 €
7. Ročné nájomné a zálohy na služby sú splatné v mesačných splátkach vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. 3400422003/5600 v Prima banke Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves (IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012).
8. Prenajímateľ nie je platcom DPH. Sadzby nájomného a záloh na služby sú konečné.
9. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie.
10. Vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh vykoná prenajímateľ raz ročne, najneskôr v termíne do 31.5. bežného roka za predchádzajúci rok. Vyúčtovaním vzniknuté nedoplatky, preplatky budú nájomcovi fakturované, resp. dobropisované. Splatnosť faktúry (prípadne dobropisov) je do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.
11. Pri nedodržaní stanoveného termínu mesačnej úhrady, ako aj lehoty splatnosti faktúry z vyúčtovania, je nájomca povinný až po uplatnení nároku zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
12. V prípade zmeny sadziieb nájomného za užívanie nebytových priestorov na základe všeobecne platného právneho predpisu alebo zmeny nariadenia mesta v priebehu trvania tejto zmluvy, bude nájomné upravené dodatkom k tejto zmluve. Podobne bude upravená aj výška záloh v prípade zmeny cien jednotlivých služieb. Neakceptovanie dodatku zo strany nájomcu vo veci úpravy nájomného a záloh na služby je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy podľa čl. 3 tejto zmluvy o nájme.

Čl. 6 **OSOBITNÉ UJEDNANIA**

1. Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby prenajímateľ vykoná na základe faktúr od ich dodávateľov podľa dohody zmluvných strán nasledovne:
- a/ vodné a stočné – od skutočného odberu vody a z toho určeného stočného (odpočet stavu hlavného vodomeru v objekte Radnica) bude za kalendárny rok odrátané vodné a stočné vo výške 300 m³ (priemerná spotreba ostatných užívateľov priestorov Radnice), rozdiel v spotrebe bude fakturovaný nájomcovi,
 - b/ odvod zrážkových vôd - podľa podlahovej plochy prenajatého priestoru (15% z celkovej úžitkovej plochy Radnice),
 - c/ elektrická energia - na základe údajov odčítaných z podružného elektromera..

Čl. 7 **SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Právne vzťahy zmluvných strán, založené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.


2. Táto zmluva sa môže zmeniť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda v súlade s § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa §47 a zákona č.40/1964 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Spišská Nová Ves.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6-tich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží nájomca a štyri sú určené pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 25. 5. 2015

V Spišskej Novej Vsi, dňa 22.9.2015

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:


PhDr. Ján Volný, PhD.
primátor mesta



