

# ZMLUVA

č. 364/SF/2016

o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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. Jakub Fabian - feebe, 053 22 Odorín 189**  
**IČO: 50080172** **DIČ: 1080717682**  
**Bankové spojenie: Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**  
**Číslo účtu: 1368252008**  
**IBAN: SK72 1111 0000 0013 6825 2008**  
(ďalej len nájomca)

## Čl. 1

### VYHLÁSENIE ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom objektu **Levočská 1** v Spišskej Novej Vsi, súpisné č. 3156. Vlastníctvo objektu je zapísané v Liste vlastníctva č. 1. Stála ponuka mesta na prenájom predmetného priestoru bola zverejnená dňa 16.02.2016.
2. Nájomcom je **Jakub Fabian**, bytom **Odorín 189, PSČ 053 22** zapísaný v živnostenskom registri Obvodného úradu **Spišská Nová Ves** pod č. 860-23605.

## Čl. 2

### PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v objekte **Levočská 1** v Spišskej Novej Vsi, ktorých je vlastníkom, v rozsahu **117,65 m<sup>2</sup>**. 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 vybavenia a príslušenstva, a v tomto stave ho preberá.
2. Nájomca bude nebytové priestory využívať za účelom prevádzky **grafického a fotografického ateliéru**.
3. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté plnenia, a to: **vodné a stočné, odvod zrážkových vôd**.

### Čl. 3 DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú .**  
Nájom začína plynúť **od 15.03.2016 .**
2. Pre výpoveď nájomnej zmluvy platia ustanovenia § 10-13 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 alebo záloh na služby spojené s užívaním nebytového priestoru,
  - c/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez 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.

### 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 prechádzajúcim 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 kancelárskych priestorov, ako aj spoločných



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.

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. Výpočet nájomného:

- predajňa	17,19 m <sup>2</sup>
- chodba	6,44 m <sup>2</sup>
- predajňa /fotoateliér/	52,47 m <sup>2</sup>
- sklad	27,03 m <sup>2</sup>
- vstup	3,40 m <sup>2</sup>
- chodba	8,22 m <sup>2</sup>
- WC	2,90 m <sup>2</sup>

**Nájomné v zmysle súťažného návrhu nájomcu: 117,65 m<sup>2</sup> 2.740,00 €**

4. Zálohy na plnenia :

- vodné, stočné	65,04 €
- zrážková voda	75,00 €
<b>Zálohy spolu:</b>	<b>140,04 €</b>

5. Ročná úhrada spolu 2.880,04 €

6. Mesačná úhrada: 240,00 €

7. Ročné nájomné a zálohy na služby sú splatné v mesačných splátkach vždy do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. 3400426012/5600 v PRIMA banke Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves, IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012, BIC:KOMASK2X, VS: 364/2016 .

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 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.

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 par. 4 a 5/ Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a nadväzujúcich legislatívnych predpisov v tejto oblasti o požiarnej prevencii.
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 prenajímateľovi 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 šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Nájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí zástupcu zástupcu správcu nebytového priestoru.
11. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami zák. NR SR č. 582/2004 Z. z. o odpadoch.
12. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob nájomca zabezpečí na svoje náklady.
13. Na dodávku elektrickej energie do prenajatých priestorov uzatvorí nájomca zmluvu priamo s jej dodávateľom.
14. Nájomca bude nebytový priestor používať podľa pravidiel dobrého hospodára.
15. Nájomca súhlasí, aby pre účely plnenia tejto zmluvy boli použité jeho osobné údaje.
16. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.

## Čl. 5

### NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

1. Nájomné je stanovené podľa „Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenia



**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 – podľa ročných smerných čísel spotreby vody upravenej o koeficient, ktorý je podielom spotreby vody hlavného vodomeru k súčtu spotrieb podružných vodomerov a podľa smerných čísel v závislosti od počtu osôb užívajúcich nebytový priestor a od druhu činnosti.

b/ zrážková voda – podľa podlahovej plochy prenajatého nebytového priestoru.

**Čl. 7**  
**SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

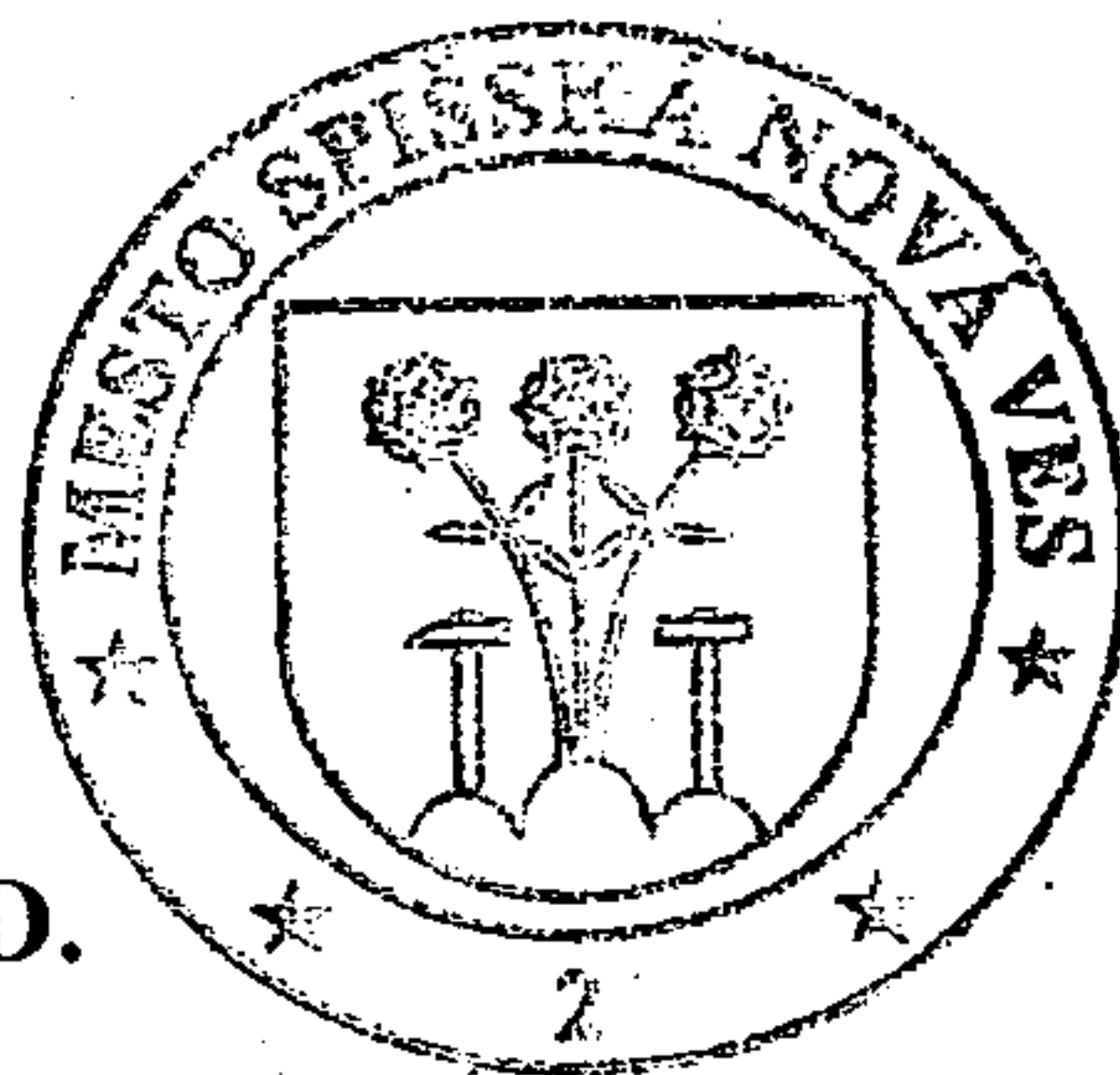
1. Právne vzťahy zmluvných strán, založené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva sa môže zmeniť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a 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 5-tich rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis 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 11.03.2016

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

PhDr. Ján Volný, PhD.  
primátor mesta



Jakub Fabian