

# ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená 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

**1.) Prenajímateľ:** **Mesto Spišská Nová Ves,**  
Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves, SR  
zastúpené: PhDr. Ján Volný, PhD., primátor mesta  
IČO: 329614  
DIČ: 2020717875  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves  
Číslo účtu: 3400422003/5600  
IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012      BIC: KOMASK2X  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**2.) Nájomca :** **Adnan Akram, rodený Akram, narod.**  
Trv. bytom 5      052 01 Spišská Nová Ves, SR  
IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie: V      .. ..  
Číslo účtu: 5      .. ..  
(ďalej len „nájomca“)

## Článok I

### Vyhlásenie zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom objektu „**Multifunkčné energetické a banícke centrum**“ (ďalej tiež len ako „**MEaBC**“) súp. č. **3456**, 052 01 Spišská Nová Ves, zapísaného na katastrálnom odbore Okresného úradu Spišská nová Ves na liste vlastníctva č. 1 v k. ú. Spišská Nová Ves. Verejná obchodná súťaž na prenájom predmetného priestoru bola zverejnená dňa 22. 3. 2017.
2. Nájomcom je Adnan Akram, tr      .. .. , 052 01 Spišská Nová Ves, zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Spišská Nová Ves, odbor živnostenského podnikania pod č. 810-6478, ktorý vykonáva podnikateľskú činnosť v predmete činnosti vyučovanie v odbore anglického jazyka.

## **Článok II**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v objekte „**Multifunkčné energetické a banícke centrum**“ v **Spišskej Novej Vsi**, ktorých je vlastníkom, v rozsahu **19,68 m<sup>2</sup>** s príslušenstvom. 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 zariadenia mimoškolských záujmových činností v odbore výučby cudzieho jazyka**, oblasť celoživotného vzdelávania a podobne.
3. Prenajíateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté služby, a to predovšetkým: dodávku tepla na vykurovanie, elektrickú energiu, vodné a stočné, odvod zrážkových vôd.
4. Prenajíateľ prehlasuje, že predmet nájmu je podľa svojho stavebno-technického určenia vhodný na užívanie na účely uvedené v bode 2 tohto článku v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Prenajíateľ zároveň prehlasuje, že nájomca spolu s prenajatými nebytovými priestormi, špecifikovanými v čl. 5, odst. 3. tejto zmluvy má právo užívať spoločné priestory (vstupná hala, chodby, sociálne zariadenia) v objekte „MEaBC“, a zároveň 1 garážové státie na prízemí objektu.

## **Článok III**

### **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára **na dobu neurčitú**. Nájom začína plynúť od **01. 06. 2017**.
2. Pre výpoveď nájomnej zmluvy platia ustanovenia § 10-14 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Nájomná zmluva môže byť prenajíateľom 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 poskytované služby,
  - c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa,
  - 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 13 tejto zmluvy o nájme,
4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po



doručení písomnej výpovede.

5. Nájomná zmluva môže byť ktoroukoľvek stranou vypovedaná písomne aj bez udania dôvodu.
6. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená aj po vzájomnej dohode zmluvných strán.

#### **Článok IV**

#### **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 bežnú 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 sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť bežné upratovanie predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný sa podieľať na čistení prilahlých 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 požiarom 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, dezinfekcie 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 nesprístupní prenajaté priestory prenajímateľovi pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do prenajatých nebytových 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 správcu nebytového priestoru.

11. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami Zákona NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie alebo krádež vnútorného vybavenia a prípadných skladových zásob nájomcu. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob nájomca zabezpečí na svoje náklady.
13. Nájomca bude nebytový priestor užívať podľa pravidiel dobrého hospodára.
14. 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 prenajímateľa.
15. Nájomca je oprávnený označiť si predmet nájmu informačno – propagačnou tabuľou umiestnenou na infopaneli pred budovou.
16. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi po dobu nájmu do užívania zariadenie kancelárie.
17. Nájomca súhlasí, aby pre účely plnenia tejto zmluvy boli použité jeho osobné údaje.

## Článok V

### Nájomné a úhrada za poskytované služby

1. Nájomné je stanovené podľa „Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenia minimálnych cien za prenájom“, ktoré boli schválené Uznesením č. 608 Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi zo dňa 23. 02. 2006 a Uznesením č. 485 zo dňa 19. 02. 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:

- kancelária (m.č. 313)	o ploche 19,68 m <sup>2</sup>
- chodba, soc, zariadenia – príslušenstvo	o ploche 4,03 m <sup>2</sup>
- garážové státie	
<hr/>	
<b>Nájomné v zmysle súťažného návrhu nájomcu:</b>	<b>600,00 €</b>
4. Zálohy na služby:

- teplo na vykurovanie NP	324,00 €
- vodné a stočné	40,00 €
- elektrická energia	236,00 €
5. **Ročná úhrada celkom:** **1200,00 €**
6. **Mesačná úhrada:** **100,00 €**
7. Mesačné nájomné a zálohy na služby sú splatné vždy do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa – č.ú. 3400422003/5600 v Prima banke Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves.

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 faktúr (príp. dobropisov) je 30 dní od ich doručenia.
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. Pri nedodržaní stanovenej lehoty splatnosti dobropisu, je prenajímateľ povinný až po uplatnení nároku zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
13. Po uplynutí ročnej prevádzky „MEaBC“ prevedie prenajímateľ prehodnotenie výšky zálohových platieb za služby, spojené s nájomom. V prípade podstatného rozdielu skutočných nákladov voči zálohovým plátbám, alebo v prípade podstatnej zmeny jednotkových cien dodávaných médií bude výška zálohových platieb upravená písomným dodatkom k tejto zmluve. Neakceptovanie dodatku zo strany nájomcu vo veci úpravy zálohových platieb za služby, je dôvodom na vypovedanie predmetnej zmluvy podľa čl.3, písm. f) tejto zmluvy o nájme.

## **Článok VI** **Osobitné dojednania**

1. Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby na základe faktúr od ich dodávateľov prenajímateľ vykoná podľa dohody zmluvných strán nasledovne:
  - a) teplo na vykurovanie – v zmysle Vyhl. ÚRSO č. 630/2005,
  - b) vodné a stočné – podľa ročných smerných čísel spotreby vody v zmysle Prílohy č. 1 k Vyhláske č. 397/2003 Z. z. upravenej o koeficient predstavujúci podiel spotreby hlavného vodomeru k súčtu spotrieb podľa smerných čísel v závislosti od počtu osôb užívajúcich nebytový priestor,
  - c) elektrická energia na bežnú prevádzku – podľa výkonu a prevádzky používaných spotrebičov (v prípade možnosti osadenia podružného merača el. energie – podľa meracieho zariadenia).

## **Článok VII** **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnou formou.
2. Právne vzťahy zmluvných strán, založené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. 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 (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa [www.spisskanovaves.eu](http://www.spisskanovaves.eu).

4. Zmluva je vyhotovená v 6-ich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z toho 4 exempláre obdrží prenajímateľ a dva exempláre nájomca nebytových priestorov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi 27. 04. 2017

Za prenajímateľa:

C  
5

.....  
PhDr. Ján Volný, PhD.  
primátor mesta



Za nájomcu:

AA

.....  
Adnan Akram