

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s § 50a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 9a ods. (9) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Mesto Spišská Nová Ves**

Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves

zastúpené: Ing. Pavol Bečarik, primátor mesta

IČO: 329614

DIČ: 2020717875

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves

IBAN: SK16 5600 0000 0034 0042 2003

(ďalej len "prenajímateľ")

Prenajímateľ nie je platcom DPH

Nájomca: **Ingrid Čarnoká - TIFFANY**

Limbová 2085/5B, Spišská Nová Ves 052 01

IČO: 40845150

DIČ: 1070684802

IČ DPH: SK1070684802

Bankové spojenie: UniCredit Bank,a.s.

IBAN: SK55 11110000006705364004

Zapísaná na Okresnom úrade Spišská Nová Ves pod číslom živnostenského registra **810-11716** (ďalej len "nájomca").

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ je oprávnený ako vlastník :

a/ nehnuteľného majetku v katastrálnom území Spišská Nová Ves, zapísanom na liste vlastníctva číslo 1, vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Spišská Nová Ves, a to:

- podnikateľský inkubátor 2 – dielne, súpisné č. 783 , na parcele KN-C č. 6607/8 vo výmere 806 m² (orientačné č. Tehelná ul. č. 20),
- podnikateľský inkubátor 2 – sklady, súpisné č. 784, na parcele KN-C č. 6607/9 vo výmere 102 m²,

b/ hnnuteľného majetku nachádzajúcom sa v objekte podnikateľský inkubátor 2,
prenajímať predmetné nehnuteľnosti.

2.2. Predmetom prenájmu je nebytový priestor

- **výrobná hala č. 1 B** – na parc. č. KN 6607/8 súp. č. 783,

Výrobná hala č. 1 B pozostáva z:

- prízemie	- dielňa	89,1	m ²
	- sklad	12,094	m ²
	- schodisko	9,34	m ²

- kancelária	8,225 m ²
- poschodie	
- dielňa	43,5 m ²
- 2 x šatňa	2 x 4,735 m ²
- 2 x hygien. zariadenie	2 x 7,4 m ²
- kotolňa	3,32 m ²

Na základe uzavretej nájomnej zmluvy nájomca užíva priľahlý pozemok – nádvorie za účelom **parkovania motorových vozidiel obvyklým spôsobom**.

2.3. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade s § 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení nebytové priestory uvedené v článku 2.1. a v čl. 2.2. tejto zmluvy prenajať.

2.4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nasledujúce služby spojené s prenájomom nebytových priestorov:

- dodávku elektriny,
- plyn na vykurovanie,
- vodné a stočné a odvádzanie zrážkovej vody,
- údržbu spoločne využívaných častí areálu.

Článok III. Účel nájmu

Prenajímateľ dáva priestory do nájmu nájomcovi na kancelárske účely a na skladovanie materiálu a tovaru súvisiaceho s predmetom činnosti prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za výrobnú halu **1B** v sume **4 740,00 EUR/rok..** Prenajímateľ (mandant) nie je platcom DPH.

Celkom nájomné za rok **4 740,00 EUR**

Nájom mesačne **395,00 EUR**

Nájom začína dňom 11. 04. 2022 a uzatvára sa na dobu určitú do 10. 04. 2023. (trvanie jedného kalendárneho roka).

Čl. V Finančné náležitosti

1. Finančné náležitosti vyplývajúce z užívania predmetu nájmu sú:
 - nájomné,
 - platby za služby zabezpečujúce riadne užívanie predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na platení nájomného mesačne, ktorého výška je **395,00 EUR**, vždy k 15. dňu príslušného mesiaca.
3. Podkladom pre úhradu nájomného je táto zmluva.
4. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v dohodnutej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie. Nájomca bude nájomné

a poplatky za služby uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves, IBAN: SK16 5600 0000 0034 0042 2003.

5. Za úhradu platby sa bude považovať pripísanie finančných prostriedkov na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
6. V prípade omeškania platieb je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi uplatniť sankciu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. S užívaním predmetu nájmu súvisia aj služby zabezpečujúce riadne užívanie predmetu nájmu.
8. Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu sú jednak služby nájomcom priamo spotrebovávané, a to merateľné alebo vypočítavané pomerným spôsobom (podlahovou plochou predmetu nájmu), a/alebo služby vynakladané na spoločné plochy a priestory areálu podnikateľského inkubátora (tie sú vzťahované na všetky subjekty nachádzajúce sa v podnikateľskom inkubátore).
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať služby pre nájomcu v optimálnom objeme, v obvyklej kvalite a primeranej cene.
10. Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať finančné úhrady len vo výške skutočne nameraných a/alebo pomerným spôsobom vypočítaných nákladov (podľa druhu poskytovaných a/alebo zabezpečovaných služieb) zo skutočne vynaložených nákladov na služby.
11. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny uvádzané či už v zmluve alebo s ňou súvisiacich faktúrach, sú ceny konečné.
12. Náklady na služby súvisiace s nájmom bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať štvrťročne, a to najneskôr do 25. dňa nasledujúceho mesiaca po štvrťroku, za ktorý sa robí vyúčtovanie.
13. Štruktúra a **predpokladané priemerné mesačné finančné** náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú nasledovné:

- Vodné, stočné.....	7,00 €,
- odvádzanie zrážkovej vody.....	21,00 €,
- spotreba plynu.....	200,00 €,
- spotreba elektrickej energie.....	100,00 €,
- údržba spoločne využívaných častí areálu	5,00 €.

Priemerné predpokladané náklady na služby za mesiac spolu: 333,00 €.

Článok VI.

Stavebné úpravy objektu

6.1. Zmluvné strany sa oboznámili so stavom prenajímaného priestoru.

6.2. Nájomca je povinný vopred písomne dohodnúť všetky prípadné úpravy priestoru s prenajímateľom. Táto povinnosť sa taktiež vzťahuje na umiestnenie, vzhľad a rozmery firemných reklamných tabúl.

6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na finančné vyrovnanie v prípade zhodnotenia prenajatých priestorov.

Článok VII. Ostatné dohody

7.1. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady spojené s obvyklou údržbou prenajatých priestorov. Odvoz domového odpadu si zmluvne zabezpečí sám na svoje náklady v závislosti od svojich potrieb.

7.2. Prenajímateľ zabezpečí poistenie celého objektu Podnikateľského inkubátora. Poistenie svojho zariadenia a hnuťelných vecí v prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.

7.3. Na podnájom nebytových priestorov prenajatých touto zmluvou je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

7.4. Zmluvné strany sa v súlade s par. 6 ods. 2 Zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. dohodli takto :

7.4.1. Prenajímateľ objektu zabezpečuje :

- odborné prehliadky elektrických zariadení , ktoré sú súčasťou budovy a nie sú súčasťou prenajatého priestoru,
- odborné prehliadky bleskozvodov,
- kontrolu vonkajších požiarnych hydrantov,
- ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase,
- činnosť ohlasovne požiarov,
- kontrolu zariadení elektrickej požiarnej signalizácie,
- vypracovanie požiarneho evakuačného plánu a požiarnych poplachových smerníc.

7.4.2. Ostatné úlohy ochrany pred požiarmi vyplývajúce z uvedeného zákona, vykonávacích vyhlášok , technických noriem a iných predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarmi zabezpečujú nájomníci v prenajatých priestoroch sami a na vlastné náklady.

7.5. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia (VTZ): elektrické, plynové , zdvíhacie a tlakové, pokiaľ ich má v prenájme od prenajímateľa, a to vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok (revízií) a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhláškou MPSV a R č. 508/2009 Z.z. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej legislatívy.

7.6. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko - epidemický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre výkon DDD (dezinfekcia, deratizácia...) Obdobné platí aj pre prípady protipožiarneho zásahu a pod. činnosti pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte.

7.7. Nájomca sa zaväzuje spoločné priestory nezapratavať svojím nábytkom, materiálom a odpadom. V prípade výmeny zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých priestoroch je nájomca povinný po jednom kľúči odovzdať prenajímateľovi, pričom je oprávnený požadovať ich zapečatenie. Po ich zapečatení má nájomca právo priebežne kontrolovať neporušenosť pečate.

7.8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, pre odpis podružných meračov plynu, vody a elektrickej spotreby.

7.9. Nájomca bude užívať Predmet nájmu podľa pravidiel dobrého hospodára.

7.10. Prenajímateľ v objekte Podnikateľského inkubátora poskytuje pre nájomcov aj ďalšie služby podľa svojho cenníka

Článok VIII. Skončenie nájmu nebytových priestorov

8.1. Nájom sa končí uplynutím lehoty uvedenej v článku IV. tejto zmluvy.

8.2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah na základe vzájomnej dohody aj pred lehotou uvedenou v článku IV. tejto zmluvy, ktorá sa urobí písomnou formou, alebo vypovedaním zmluvy.

8.3. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

8.4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný zápisnične odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

9.2. Táto zmluva je uzatvorená v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

9.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami.

9.4. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.

9.5. V prípade potreby doručenia písomností druhej zmluvnej strane sa doručuje osobne alebo prostredníctvom iného subjektu na adresu uvedenú pri označení druhej zmluvnej strany v tejto zmluve, pokiaľ dotknutá zmluvná strana neoznámí písomne druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. Doručenie písomnosti nastáva dňom jej prevzatia subjektom, ktorý je oprávnený preberať za zmluvnú stranu doporučené poštové zásielky. Písomnosť sa považuje za doručенú aj dňom uloženia zásielky z dôvodu prekážky v doručení na strane adresáta u subjektu, ktorý je povinný ju doručiť. V prípade doručovania faxom alebo e-mailom sa písomnosť považuje za doručенú po potvrdení úspešného prenosu správy druhej zmluvnej strane.

9.6. Zmluva je vyhotovená v 5-ich rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Nájomca obdrží 2 exempláre, Mesto Spišská Nová Ves obdrží 3 exempláre.

9.7. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s obsahom zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi 11. 04. 2022

Za prenajímateľa:
Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta

Za nájomcu:
Ingrid Čarnoká