

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ	Mesto Sabinov
sídlo	Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov
konajúci	Ing. Michalom Repaským, primátorom mesta
IČO	00 32 77 35
DIČ	2020 711 726
číslo účtu IBAN	SK04 0200 0000 0000 0162 9572
(ďalej len „prenajímateľ“)	

a

Nájomca	Mgr. Andrea Spišáková
sídlo	083 01 Sabinov, 17. novembra 81
číslo účtu IBAN	
(ďalej len „nájomca“)	

II.
Predmet nájmu

- 1) Mesto Sabinov je výlučným vlastníkom budovy súpisné číslo 363 na pozemku parc. č. 389/2 o výmere 510 m². Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza v Sabinove na Ul. 17. novembra č. 5 a je zapísaná na liste vlastníctva č. 2214, k. ú. Sabinov v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Prešove, katastrálny odbor, okres Sabinov, obec Sabinov, kat. územie Sabinov.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve a v príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch časť nebytových priestorov v budove uvedenej v ods. 1 takto:
- časť nebytových priestorov o výmere **41,50 m² na II. poschodí budovy.**

III.
Účel nájmu, doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v článku II. bod 2 užívať výhradne pre účely prevádzkovania výtvarného ateliéru a uskladnenia výtvarných pomôcok spolu s hotovými dielami.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.4.2022 – 30.3.2027.**

IV. Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie prenajatých priestorov nájomné vo výške a spôsobom, ako je dohodnuté nižšie.
2. Výška nájomného je stanovená na základe výsledku zámeru priameho prenájmu majetku mesta Sabinov, zverejneného mestom Sabinov 21.2.2022 za celý predmet nájmu uvedený v článku II. v sume 4 €/m²/rok.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť kvartálne nájomné, ktoré je splatné do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry, ktorú vyhotoví prenajímateľ. Nájomné sa platí na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy, a to v sume 41,50 € (slovom štyridsaťjeden eur a päťdesiat centov). Suma ročného nájomného tak predstavuje celkovú sumu 166, € (slovom jednošesťdesiatšesť eur).
4. V cene nájomného nie je zahrnutá výška úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä vodné, stočné, elektrická energia, odvoz a likvidáciu odpadu).
5. Každá stavebno-technická úprava predmetu nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému odsúhlaseniu zo strany prenajímateľa.
6. Dohodnuté nájomné je prenajímateľ oprávnený raz ročne upravovať o mieru inflácie na Slovensku za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca s takto jednostranné zvýšeným nájomným súhlasí. Deflácia nemá vplyv na úpravu sumy nájomného.
7. V prípade legislatívnych zmien (prijatie nových či zmena existujúcich záväzných právnych predpisov, uznesení MsZ, VZN mesta Sabinov a pod.) si prenajímateľ vyhradzuje právo primerane upraviť výšku nájomného s účinnosťou odo dňa nadobudnutia účinnosti príslušného právneho predpisu, na základe ktorého dôjde k úprave nájomného a nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné platiť. Takto upravenú výšku nájomného prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
8. V prípade omeškania s platením nájomného má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady.
9. Ďalšie služby ako telefón, internet, odvoz odpadu, upratovanie atď. nie sú zahrnuté v cene nájmu a nájomca si ich zabezpečí na vlastné náklady. Náklady na zber a prepravu odpadu znáša nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení mesta o zbere, preprave a zneškodňovaní komunálnych odpadov a o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

V.

Úhrada nákladov spojených s užívaním priestorov

1. Prenajímateľ na základe podružného merača elektrickej energie raz ročne spraví odpočet spotrebovanej el. energie.
2. Prenajímateľ bude nájomcovi kvartálne fakturovať zálohovú platbu – služby spojené s nájomom vo výške 15 € (slovom pätnásť eur) t. j. 60 € ročne (slovom šesťdesiat eur).
3. Zálohová platba za služby spojené s nájomom je splatná do 14 dní odo dňa vyhotovenia faktúry zo strany prenajímateľa. Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie za služby spojené s nájomom, na základe ich skutočnej výšky prevedie doúčtovanie alebo vrátenie platby, najneskôr do konca februára nasledujúceho roka. Ak nájom bude ukončený v priebehu roka, následne bude zaslané vyúčtovanie ku dňu ukončenia nájmu.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav a technické vybavenie prenajatých priestorov z obhliadky na mieste samom v čase bezprostredne pred podpisom tejto zmluvy, a v tomto stave ich bez pripomienok preberá.
2. Nájomca je povinný znášať na vlastné náklady opravy a údržbu účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých priestoroch. V prípade, že o tieto služby požiadá prenajímateľa, je povinný uhradiť náklady prevedených prác.
3. Nájomca sa zaväzuje, že škody na objekte spôsobené samotným nájomcom, spôsobené nesprávnou obsluhou, neodborným zásahom alebo neodbornými úpravami v plnom rozsahu hradí nájomca.
4. Prenajaté priestory nie je nájomca oprávnený prenechať k užívaniu tretej osobe. V prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z predchádzajúcej vety tohto bodu, sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute v sume 2.000,- eur (slovom dvetisíc eur), ktorá je splatná do 14 dní odo dňa preukázateľného porušenia predmetných povinností zo strany nájomcu.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za požiarnu ochranu prenajatého priestoru v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
6. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu dodržiavania tejto zmluvy, povinností nájomcu a kontrolu účelu nájmu.
7. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady ochranu prenajatých priestorov a majetku svojho i tretích osôb, ak sa nachádzajú v prenajatých priestoroch, aby tovar a hnutelné veci boli primerane chránené pred vznikom požiarov a ďalších poistných udalostí, z ktorých by mohli vzniknúť škody aj na majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný

dodržiavať všetky príslušné predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

8. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku a čistoty v prenajatých priestoroch a ich blízkosti. Nájomca je povinný zmluvne si zabezpečiť odvoz odpadu organizáciou prevádzajúcou vývoz odpadu v meste.
9. V prípade nevyhnutných opráv a revízií elektrozariadení, ako aj plynových zariadení je prenajímateľ oprávnený v nevyhnutnej miere a nevyhnutný čas zastaviť dodávku elektrickej energie, vody a plynu do prenajatých priestorov.
10. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory do 5 kalendárnych dní vypratať a prenajaté priestory vrátiť v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a úpravy vyplývajúce z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - uplynutím doby nájmu,
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zák. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V prípade, že nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s dohodnutým účelom, alebo je v omeškaní s platením nájomného viac ako 60 dní po lehote splatnosti alebo prenechá ktorúkoľvek časť prenajatých priestorov do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ právo túto zmluvu vypovedať.

VIII.

Ostatné a záverečné ustanovenie

1. Písomnosti doručované podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v čl. I. tejto zmluvy.
2. Pre právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, bez omylov, obsah zmluvy si prečítali, porozumeli mu a na znak súhlasu ju podpísali.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane nájomca a dva rovnopisy dostane prenajímateľ.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva podlieha režimu povinne zverejňovaných zmlúv v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v celom rozsahu.

V Sabinove dňa 31.3.2022

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Michal Repaský
primátor mesta

.....
Mgr. Andrea Spišaková