

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Článok I Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: Mesto Svit

Sídlo: Hviezdoslavova 268/32, 059 21 Svit

Štatutárny zástupca: Ing. Dáša Vojsovičová, primátorka mesta

IČO: 00 326 607

DIČ: 2021212754

IBAN: SK60 0200 0000 0000 2472 7562

(ďalej len prenajímateľ)

1.2 Nájomca : Norbert Regeš

Trvale bytom: ul. Kpt. Nálepku 134/67, 05921 Svit

Dátum narodenia :

a

Barbora Regeš

Trvale bytom: ul. Kpt. Nálepku 134/67, 05921 Svit

Dátum narodenia :

(ďalej spoločne ako nájomca)

Článok II Všeobecné ustanovenia

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa **v suteréne bytového domu na ulici Kpt. Nálepku vo Svite súpisné číslo 134**, postaveného na pozemkoch parc. č. KN-C 117/11, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 211 m², a parc.č. KN-C 117/129, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m², katastrálne územie Svit, zapísaného na Okresnom úrade v Poprade, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 2064.

2.2 Nájomca Norbert Regeš je vlastníkom bytu č. 7 v bytovom dome súp.č. 134 na ulici Kpt. Nálepku vo Svite.

Článok III Predmet zmluvy

3.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nebytového priestoru uvedeného v bode 2.1 tejto zmluvy, o výmere 37 m².

3.2 Nebytový priestor je bez vnútorného zariadenia.

3.3 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v deň účinnosti zmluvy.

3.4 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, a v takomto stave ich za podmienok uvedených v tejto zmluve preberá do nájmu.

Článok IV Účel nájmu

4.1 Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne za účelom pivnice a skladu pre potreby domácnosti.

Článok V **Doba trvania nájmu**

5.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI **Nájomné a služby spojené s nájmom**

6.1 Výška nájomného za nebytové priestory predstavuje sumu: **3 €/m2/ rok**, slovom tri eurá.

6.2 Ročná výška nájomného predstavuje spolu sumu **111 €**, slovom sto jedenásť eur.

6.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného uvedenej v bode 6.1 v prípade zvýšenia úrovne inflácie, a to 1 x ročne spravidla na začiatku kalendárneho roka. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného vrátane inflácie oznámi prenajímateľ nájomcovi listom do 31.3. príslušného kalendárneho roka.

6.4 Nájomca je povinný najneskôr do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uzavrieť zmluvný vzťah s dodávateľom elektrickej energie, v prípade, že v prenajatom priestore bude používať elektrickú energiu.

6.5 Nájomca je povinný najneskôr do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uzavrieť zmluvný vzťah s BYTOVÝM PODNIKOM SVIT, s. r. o., predmetom ktorého bude úhrada zálohových platieb za dodávku služieb, spojených s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich zúčtovania ku koncu kalendárneho roka, a to:

- úhrada prevádzkových nákladov prenajatých priestorov (zrážková voda, resp. iné)
- úhrada prevádzkových nákladov spoločných priestorov

Článok VII **Splatnosť nájomného**

7.1 Nájomné za kalendárny rok uhradí nájomca jednorazovo do 31. 01. príslušného roka priamo do pokladne alebo prevodom z účtu samostatne bez vystavenia faktúry.

7.2 Dňom zaplatenia je deň pripísania nájomného v prospech účtu prenajímateľa. Za každý deň omeškania sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% dlžnej sumy. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na úrok z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

7.3 V prípade skončenia nájmu v priebehu roka prenajímateľ vyplatí nájomcovi alikvotnú časť nájomného, presahujúcu platnosť tejto zmluvy, a to do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.

7.4 Alikvotnú časť nájomného za obdobie roku 2022, a to konkrétne od účinnosti zmluvy do 31.12.2022 uhradí nájomca pri podpise tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Článok VIII **Skončenie nájmu**

8.1 Nájom je možné ukončiť na základe vzájomnej **dohody** zmluvných strán písomnou formou.

8.2 Zmluvné strany môžu nájom skončiť aj písomnou **výpoveďou** s 3-mesačnou výpovednou lehotou počítanou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.

8.3 Porušenie niektorej z povinností uvedených v bodoch 4.1, 6.4, 7.1, 9.3, 9.11 posudzujú zmluvné strany ako hrubé porušenie zmluvných podmienok. V tomto prípade môže prenajímateľ **vypovedať** túto zmluvu so 7 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená výpoveď jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.

8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený **odstúpiť** od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak :

- a) nájomca si nesplní svoje povinnosti uzavrieť zmluvný vzťah v zmysle bodu 6.4 písm. a) tejto zmluvy, alebo
- b) sú v prenajatých nebytových priestoroch organizované akcie alebo vykonávaná iná činnosť smerujúca k potláčaniu základných práv a slobôd osôb alebo k hlásaniu rasovej, etnickej, národnostnej alebo náboženskej nenávisti alebo nenávisti voči inej skupine osôb, alebo
- c) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda.

8.5 V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení od zmluvy bude doručený druhej zmluvnej strane.

Článok IX

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

9.1 Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu a dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.

9.2 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.

9.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenájomcu.

9.4 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa v prenajatých nebytových priestoroch resp. v spoločných priestoroch, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, jeho zamestnancov resp. návštevníkov. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na zdraví nájomcu, resp. tretích osôb.

9.5 Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z aktuálne platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí.

9.6 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadnú rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu a na základe povolenia príslušným stavebným úradom, v zmysle ustanovení tejto zmluvy.

9.7 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť predmetu nájmu na vlastné náklady.

9.8 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné úpravy predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.

9.9 Zodpovednosť za škodu na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zodpovednosť za škodu vyplývajúca z porušenia povinností zmluvných strán, vrátane náhrady škody, sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu nájomca, jeho resp. tretie osoby, znáša nájomca. V prípade vzniku škody je nájomca povinný túto škodu bez zbytočného odkladu nahlásiť prenájomcovi.

9.10 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťovnú zmluvu na nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou

9.11 Akékoľvek stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu. Pred začatím stavebných úprav, opráv resp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenájomcovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu.

9.12 Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že si počas trvania nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu predmetu nájmu a pod. a nebude si voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vykonania týchto prác, a to ani v prípade, že nájomca stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu vykonal so súhlasom prenajímateľa v zmysle bodu 9.11 tejto zmluvy.

9.13 Pre prípad potreby vstupu do predmetu nájmu v neprítomnosti nájomcu za mimoriadnej situácie je bezprostredne po uzavretí zmluvy resp. po prevzatí priestorov nájomca povinný poskytnúť správcovi nehnuteľnosti po jednom vyhotovení kľúčov od zámkov dverí v prenajatých priestoroch (tzv. rezervný kľúč), a to v zapečatenej obálke. Za ich prípadné zneužitie zodpovedá prenajímateľ. V prípade použitia rezervného kľúča z vyššie uvedeného dôvodu je prenajímateľ povinný o tom bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.

Článok X

Záverečné ustanovenia

10.1 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.

10.2 Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len formou písomných očíslovaných dodatkov so súhlasom oboch zmluvných strán.

10.3 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.

10.4 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „*písomnosť*“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana.

10.5 Písomnosť sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok: v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou; v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s. doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručke, najneskôr však uplynutím úložnej lehoty, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

10.6 Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Svit č. 49/2022 zo dňa 31.3.2022 v zmysle § 9a ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad osobitného zreteľa, s odôvodnením, že nebytový priestor vo vlastníctve mesta bol prednostne ponúknutý na predaj vlastníkom bytov v bytovom dome súp. č. 134 prostredníctvom správcu, Bytového podniku Svit, s.r.o. na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, pričom vlastníci neprejavili o odkúpenie priestorov záujem. Nebytový priestor je v zlom technickom stave a pre mesto je v súčasnosti nevyužiteľný. Mesto znáša náklady vo forme odvodu do fondu opráv domu. Prenájomom časti priestoru sa tieto náklady z časti vykompenzujú. Žiadatelia sú vlastníkmí bytu č. 7 v bytovom dome súp. č. 134 a predmet nájmu sa nachádza priamo pod ich bytovou jednotkou. Predmet nájmu bude využívaný ako pivnica a sklad.

10.7 Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.

10.8 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.

10.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevyhovujúcich podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

Vo Svite dňa : 8.7.2022

Vo Svite dňa : 8.7.2022

Nájomca :

Prenajímateľ:

v.i.

v.i.

.....
Norbert Regeš

.....
Ing. Dáša Vojsovičová
primátorka mesta Svit

v.i.

.....
Barbora Regeš