

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:

Meno a priezvisko: Imrich Vojsovič
Bydlisko: Štefánikova 310/9, 05921 Svit
Dátum narodenia :
IBAN : SK 35 8360 5207 0042 0790 4355

(ďalej len „nájomca“)

Článok II Všeobecné ustanovenia

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v **budove Zdravotného strediska na ulici Fraňa Kráľa vo Svite súpisné číslo 273**, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 205/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1046 m², katastrálne územie Svit, obec Svit, zapísanej na Okresnom úrade v Poprade, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 1.

Článok III Predmet zmluvy

3.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet zmluvy: nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne nehnuteľnosti uvedenej v článku II. bod 2.1. tejto zmluvy, a to:

- nebytový priestor č. dverí 7 o výmere 15 m² .

3.2 Prenajímateľ prehlasuje, že prenajímaný nebytový priestor je prenajímaný v súlade s ust. § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

3.3 Vybavením prenajatých nebytových priestorov sú vnútorné rozvody vody, elektriny a kúrenia. Ostatné služby (najmä zber, odvoz a likvidácia odpadov) si zabezpečuje nájomca vo svojom mene, na vlastné nebezpečenstvo a náklady.

3.4 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v deň účinnosti zmluvy. 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 uskladnenia dočasne nevyužiteľného nábytku z domácnosti a sezónnych športových potrieb.

Článok V Doba trvania nájmu

5.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa jej účinnosti v zmysle bodu 10.7 zmluvy.

Článok VI Nájomné a služby spojené s nájmom

6.1 Výška nájomného za nebytové priestory predstavuje sumu: **13,- €/m²/ rok** , slovom trinásť eur, t.j. suma **195,- €/rok**, slovom stodeväťdesiat päť eur.

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

6.3 Nájomca je povinný

a) 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 (najmä stočné, vykurovanie, elektrická energia resp. iné)

b) uhrádzať predpísané zálohové platby za nebytový priestor, a to v termínoch splatnosti v zmysle predmetnej zmluvy s BYTOVÝM PODNIKOM SVIT, s. r. o.

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. Omeškanie nájomcu s platbou nájomného presahujúce 30 dní odo dňa jeho splatnosti bude považované za hrubé porušenie povinností podľa bodu 8.3.

7.2 Dňom zaplatenia je deň pripísania nájomného v prospech účtu prenajímateľa, uvedený v bode 1.1 tejto zmluvy. 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 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

7.5 V prípade nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v priebehu kalendárneho mesiaca zaplatí nájomca alikvotnú časť nájomného za príslušný kalendárny rok do 15 dní od účinnosti zmluvy.

Článok VIII Skončenie nájmu

8.1 Nájom je možné skončiť 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, 6.3 písm. b), 7.1, 9.3, 9.15 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 6.5 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 nenávisťi alebo nenávisťi voči inej skupine osôb, alebo
- c) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda.

8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca** je oprávnený **odstúpiť** od tejto zmluvy v prípade, že technický stav nebytových priestorov sa stane nespôsobilým na ich užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to bez zavinenia nájomcu.

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

8.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do 7 dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdá prenájomcovi predmet nájmu v užívaní schopnom stave a odovzdá do majetku prenájomcu technické zhodnotenie predmetu nájmu, t.j. najmä stavebné úpravy, rekonštrukcie, modernizácie (ďalej aj: „technické zhodnotenie“), a to v súlade s podmienkami uvedenými v súhlase prenájomcu podľa bodu 9.7 tejto zmluvy.

8.8 Dňom skončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, sa nájomca zaväzuje uvoľniť nebytový priestor prenajatý podľa tejto zmluvy, odstrániť z neho všetok svoj majetok a uviesť ho do stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v lehote podľa bodu 8.7. Pri nesplnení tohto záväzku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- € za každý deň omeškania s uvoľnením nebytového priestoru prenajatého podľa tejto zmluvy.

Článok IX

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 zaťažovaný 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, jeho zamestnancov, návštevníkov resp. tretích osôb

9.5 Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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 Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou zariadenia. Nájomca sa zaväzuje starať sa o údržbu nebytových priestorov v rozsahu: maľovanie nebytových priestorov, nátery a zasklievanie okien, dverí a iných konštrukcií, dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu, opravy alebo výmeny zámkov a kovania, zásuviek, vypínačov, svietidiel, vodovodných armatúr (batérie, sifóny) a ďalšiu menšiu údržbu a opravy.

9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v ktorom prenajímateľ stanoví osobitné podmienky realizácie a prevzatia technického zhodnotenia do majetku prenajímateľa v prípade skončenia nájmu, a na základe povolenia príslušným stavebným úradom, v zmysle bodu 9.15.

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

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

Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ (najmä opravy hlavných rozvodov inžinierskych sietí, hrubých stavebných konštrukcií, fasády, strechy a pod.), za podmienky, že nutnosť týchto opráv nezavinil nájomca; nájomca sa v týchto prípadoch zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonanie takýchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Ak je prenajímateľ povinný z podnetu príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, je nájomca povinný vykonať takýchto stavebných prác alebo úprav strpieť.

9.10 Technické zhodnotenie predmetu nájmu môže vykonávať nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Počas doby nájmu je nájomca oprávnený uplatňovať si odpisy technického zhodnotenia vo svojom účtovníctve.

9.11 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, odkedy k zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosť, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (napr. zmena štatutárneho zástupcu, sídla, bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tohto záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 € a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť.

9.12 Nájomca má právo na primerané označenie prevádzky, v zmysle platných právnych predpisov a VZN mesta Svit, a to po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

9.13 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 zamestnanec resp. tretie osoby, znáša nájomca. V prípade vzniku škody je nájomca povinný túto škodu bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi.

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

- a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou
- b) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu

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

9.16 Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že si počas trvania nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu, na opravy a pod. a nebude si voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vykonania týchto prác, a to ani v prípade, že ich nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa v zmysle bodu 9.15 tejto zmluvy.

9.17 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 za pečatenej 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.

9.18. Nájomca je povinný dodržiavať platné protiepidemiologické nariadenia Úradu verejného zdravotníctva SR v súvislosti so šírením ochorenia COVID 19. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za nedodržanie platnej legislatívy a príslušných nariadení.

9.19. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať akékoľvek hnutelné veci v spoločných priestoroch nehnuteľnosti (najmä chodby, schodiská, suterén, steny). Nájomca tiež nie je oprávnený umiestňovať informačné a reklamné materiály súvisiace s prevádzkou zariadenia v spoločných priestoroch, bez predchádzajúceho písomného súhlasu BYTOVÉHO PODNIKU SVIT, s.r.o. Akékoľvek úpravy, opravy a zásahy v spoločných priestoroch nehnuteľnosti, najmä káble, elektroinštalačné a telekomunikačné rozvody a pod., môžu byť vykonané len na základe písomného súhlasu správcu nehnuteľnosti BYTOVÉHO PODNIKU SVIT, s.r.o. V prípade stavebných úprav v spoločných priestoroch je nevyhnutné doručiť správcovi nehnuteľnosti dokumentáciu v tlačenej a elektronickej podobe.

Článok X **Záverečné ustanovenia**

10.1 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. 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 doručeníu 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 doručeníu 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 doručeníu, najneskôr však uplynutím úložnej lehoty, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

10.6 Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 4/2022, ktorá bola vyhlásená v zmysle § 14 ods. 3 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Svit a v zmysle § 9a ods. 9 a § 9a ods. 1 písm. a/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

10.7 Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v 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 3 vyhotoveniach, z ktorých prenajíateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

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 5.8.2022

Vo Svite, dňa 7.9.2022

Nájomca :

Prenajíateľ :

v.r.

v.r.

Imrich Vojsovič

Ing. Dáša Vojsovičová
primátorka Mesta Svit