

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2023/84/01

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Článok 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mesto Poprad
Štatutárny zástupca:	Ing. Anton Danko, primátor mesta
Sídlo:	Nábrežie Jána Pavla II. 2802/3, 058 01 Poprad
IČO:	00 326 470
DIČ:	2021031144
IČ DPH:	Mesto Poprad nie je platcom DPH, SK 2021031144 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa § 7a Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Poprad
IBAN:	SK75 0200 0000 0000 2452 4562 (ďalej len "prenajímateľ")
Nájomca:	Eva Knižková
Miesto podnikania:	Žakovce 45, 059 73 Žakovce
IČO:	50 323 687
Právna forma:	Podnikateľ - fyzická osoba – nezapísaný v obchodnom registri
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
IBAN:	SK51 7500 0000 0040 2313 2231 Zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Kežmarok č. 730-14940 (ďalej len "nájomca")

Článok 2

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov výlučným vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti a je oprávnený uzavrieť túto nájomnú zmluvu za podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve.

Článok 3

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 15,01 m², nachádzajúce sa v objekte súp. č. 736, or. č. 39, k. ú. Poprad (zapísané na LV č. 3806) na ulici Joliotu Curie v Poprade, vyšpecifikované v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

Článok 4

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory len na stanovený účel, t. j. na činnosť nájomcu – kadernícke služby (dámske, pánske a detské kaderníctvo).

Článok 5

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Počas doby nájmu môže dôjsť k ukončeniu zmluvného vzťahu:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok 6

Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa podľa zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v súlade so „Zásadami prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Poprad“ schválenými Uznesením č. 306/2022 zo dňa 16.12.2022 a na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 27.12.2022, ktorej podmienky boli schválené Uznesením č. 305/2022 Mestského zastupiteľstva mesta Poprad zo dňa 16.12.2022, dohodli na nájomnom v čiastke 1 700,00 € za jeden rok.
2. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť cenu za nájom: pravidelne ročne podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pokiaľ si prenájomca uplatní dané právo postupom ďalej uvedeným. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, spätne vždy k 01.01. roku, v ktorom bol index vyhlásený.
3. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenájomcu, ktorú bude prenájomca vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenájomca vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 01.01., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie. Do doby vystavenia riadnej faktúry obsahujúcej správne cenové údaje nie je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného. Úprava výšky nájomného na kalendárny rok bude nájomcovi oznámená listom zaslaným spolu s faktúrou za nájom a služby spojené s nájomom.
4. Úhrady zálohových platieb za dodávky služieb spojených s užívaním nebytových priestorov predstavujú čiastku 732,00 € za jeden rok.
5. Nájomné a úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú uvedené v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za dodávku energií má prenájomca právo premietnuť túto úpravu do úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

7. Úhrady a služby spojené s užívaním nebytových priestorov budú vysporiadané v nadväznosti na faktúry dodávateľov energií a vody za kalendárny rok, najneskôr v nasledujúcom kalendárnom roku vystavením zúčtovacej faktúry, splatnej do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry.
8. Náklady na vykurovanie budú fakturované podľa prenajatej prepočítanej, vykurovanej plochy, podľa hodnôt nameraných na pomerových rozdeľovačoch tepla a podľa príslušnej účinnej vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla.

Článok 7

Splatnosť nájomného a služieb a spôsob platenia

Nájomné a úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa platia mesačne na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry, splatnej do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry:

- nájomné v čiastke	141,67 €
- služby spojené s užívaním nebytových priestorov v čiastke	61,00 €
Spolu za jeden mesiac v čiastke	202,67 €

Článok 8

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pri nedodržaní termínu splatnosti faktúr za nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.“).
2. Úrok z omeškania bude nájomcovi fakturovaný jednorázovo najneskôr v nasledujúcom kalendárnom roku za obdobie predchádzajúceho roka vystavením sankčnej faktúry, splatnej najneskôr do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry.
3. V prípade, že nájomca k dátumu vystavenia sankčnej faktúry za obdobie predchádzajúceho roka nebude mať uhradené všetky mesačné faktúry, bude nájomcovi vystavená ďalšia sankčná faktúra po úhrade.
4. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, že nájomca uhradí čo i len jednu faktúru po termíne splatnosti, bude mu fakturovaná jednorázovo zmluvná pokuta vo výške 50 % mesačnej fakturácie, najviac však suma 100,-- € a to za každé porušenie povinnosti uhradiť faktúru v termíne splatnosti.

Článok 9

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory na svoje náklady a za tým účelom zabezpečiť stredné a generálne opravy (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

Článok 10

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný udržiavať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) minimálne v rozsahu vymedzenom v prílohe Nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995 Z. z., ako aj ďalšie potrebné bežné opravy vyplývajúce z povahy predmetu nájmu a v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. Nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.
4. Nájomca je povinný dodržiavať platné bezpečnostné a protipožiarne predpisy.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č.121/2002 o požiarnej prevencii a povinností vyplývajúcich zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
6. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
7. Nájomca je oprávnený dať nebytové priestory do podnájmu výlučne len s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy prenajatých priestorov len s výlučným súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly užívania.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť podmienky nájmu.
11. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch a priestoroch súvisiacich s týmito priestormi dodržiavať všetky právne predpisy a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako pôvodcovia a držiteľia pri vzniku a nakladaní s odpadmi vznikajúcimi pri ich činnosti súvisiace platné predpisy platné v odpadovom hospodárstve.
12. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v platnom znení a všetky súvisiace platné predpisy ako aj povinnosti vyplývajúce z vydaných rozhodnutí orgánov štátnej vodnej správy.
13. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace právne predpisy.
14. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace platné predpisy.
15. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace platné predpisy.

16. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory nasledujúci deň po ukončení nájmu v pôvodnom stave.
17. Nájomca je povinný neodkladne nahlásiť prenajímateľovi poruchu pomerových meračov vody. Pri akomkoľvek zásahu do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie, resp. do meracích zariadení bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, nájomca uhradí rozdiel spotreby dodaných médií nameraný na hlavnom merači.
18. Nájomca je povinný zabezpečiť si na svoj náklad revízie vyhradených a iných technických zariadení, ktoré sa nachádzajú v prenajatom priestore a predkladať ich prenajímateľovi.
19. Nájomca je povinný zabezpečiť si odvoz komunálneho odpadu na vlastné náklady.

Článok 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb. a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli na výlučne písomnej forme tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
5. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich vážnej a slobodnej vôle, ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, ustanovenia zmluvy sú pre nich zrozumiteľné a určité, neuzavreli ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Poprad dňa _____

Poprad, dňa _____

Prenajímateľ: Mesto Poprad

Nájomca: Eva Knižková

Ing. Anton Danko
primátor mesta

Eva Knižková

**Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov, nájomného a služieb
za užívanie nebytových priestorov**

NZ č. 2023/84/01

Nájomca: Eva Knižková, 059 73 Žakovce 45

IČO: 50 323 687

P.č.	Špecifikácia	Prenajatá plocha m ²	Výška Kof	Prepoč. vyk. p. m ³	Sadzba na nájom m ²	Ročný predpis nájomné (€)
1	Chodba	1,90				0,00
2	Sklad	1,98				0,00
3	Kancelária	11,22				0,00
4	a podiel na spoločných priestoroch					0,00
5						0,00
6						0,00
7						0,00
	Prenajatá plocha spolu:	15,10				0,00
	Ročné nájomné					1 700,00
	Mesačné nájomné					141,67

Nájomné na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže zo dňa 27.12.2022

					Zálohová platba v €	
Predpis zálohovej platby za služby					Mesačná	Ročná
a)	na ústredné kúrenie				20,00	240,00
b)	SV na TUV, SV				15,00	180,00
c)	na ohrev TUV				10,00	120,00
d)	na elektrickú energiu				15,00	180,00
e)	na poplatok -servis – mart				1,00	12,00
						0,00
	Počet osôb: 1					0,00
	Ročný predpis záloh					732,00
	Mesačný predpis záloh				61,00	

nájomné	141,67
služby	61,00
Mesačne spolu:	202,67