

ZMLUVA

č. 397/SF/2022

o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 9a odst.(9) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej iba „zmluva o nájme“)

Zmluvné strany, a to

- 1. Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie č. 7**
Zastúpené: **Ing. Pavlom B e č a r i k o m**, primátorom mesta
IČO: 00329614 **DIČ: 2020717875**
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 3400426012/5600
IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012 **BIC: KOMASK2X**
(ďalej len prenajímateľ)
- 2. Spišské divadlo, Radničné námestie č. 4, 052 01 Spišská Nová Ves**
Zastúpené: **Mgr. Art. Radovanom Michalovom**, riaditeľom
IČO: 31297846 **DIČ: 2021456118**
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000185377/8180
IBAN: SK50 8180 0000 0070 0018 5377
(ďalej len nájomca)

Čl. 1

VYHLÁSENIE ZMLUVNÝCH STRÁN

- Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom objektu Štefánikovo námestie č. 10 v Spišskej Novej Vsi, súpisné č. 2987. Vlastníctvo objektu je zapísané v Liste vlastníctva č. 1. Ponuka mesta na prenájom predmetného nebytového priestoru (obchodná verejná súťaž na podávanie a výber najvhodnejšieho návrhu nájomnej zmluvy) bola zverejnená dňa 18. 01. 2022.
- Nájomcom je **Spišské divadlo**, Radničné námestie č.4, Spišská Nová Ves, príspevková organizácia Košického samosprávneho kraja, zriadená na základe zriaďovacej listiny.

Čl. 2

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v objekte **Štefánikovo námestie č. 10** v Spišskej Novej Vsi, ktorých je vlastníkom, v rozsahu **129,72 m²**. Situovanie prenajímaných nebytových priestorov je zrejmé z grafickej prílohy tejto zmluvy o nájme. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom prenajímaného nebytového priestoru, jeho vybavenia a príslušenstva, a v tomto stave ho preberá.
- Nájomca bude nebytové priestory využívať za účelom skladovania scénických prvkov a rekvizít.
- Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté služby, a to: dodávku

tepla na vykurovanie a ohrev TV, vodné a stočné, odvoz TKO.

Čl. 3 **DOBA NÁJMU**

1. Nájomná zmluva na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú .** Nájom začína plynúť **dňom 01. 03. 2022.**
2. Pre výpoveď nájomnej zmluvy platia ustanovenia § 10-13 Zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Nájomná zmluva môže byť prenajímateľom vypovedaná predovšetkým, ak
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou o nájme,
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo záloh na služby spojené s užívaním nebytového priestoru,
 - c/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d/ nájomca alebo osoby, ktoré sú s ním oprávnené užívať nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pravidlá riadneho spolunažívania, narúšajú pokoj alebo poriadok,
 - e/ z dôvodu uvedeného v čl. 5, bod 12 tejto zmluvy o nájme.
4. Nájomná zmluva môže byť vypovedaná písomne aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
6. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená po vzájomnej dohode zmluvných strán.

Čl. 4 **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. K zmene účelu využívania nebytových priestorov, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca môže prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s prechádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Drobné opravy a údržbu nebytových priestorov zabezpečuje nájomca na svoje náklady bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania platnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.
4. Stavebné úpravy prenajatých priestorov na modernizáciu a rekonštrukciu môže nájomca urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
5. Nájomca zabezpečí upratovanie spoločných častí a zariadení v prenajatej časti objektu na vlastný náklad.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť čistenie priľahlých plôch k prenajatému objektu podľa Všeobecne záväzného nariadenia o čistote mesta.

7. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní nebytového priestoru bude dôsledne dodržiavať príslušné ustanovenia /najmä par. 4 a 5/ Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a nadväzujúcich legislatívnych predpisov v tejto oblasti o požiarnej prevencii.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie, pokiaľ ich má v nájme od prenajímateľa, vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhl. č. 508/2009 Z. z., ako aj následného odstránenia zistených závad. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej právnej legislatívy.
9. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre výkon dezinfekcie, dezinsekcie a deratizácie. Podobne to platí aj pre prípady havarijných stavov, protipožiarneho zásahu a iných živelných udalostí a činností pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte. V prípade, ak nájomca úmyselne nesprístupní prenajaté priestory prenajímateľovi pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do prenajatých priestorov v týchto odôvodnených prípadoch.
10. V prípade, ak nájomca zistí vznik havarijnej situácie alebo hrozby jej vzniku, je povinný vykonať základné úkony na zabránenie jej šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Nájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí zástupcu zástupcu správcu nebytového priestoru.
11. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami zák. NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch.
12. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob nájomca zabezpečí na svoje náklady.
13. Na dodávku elektrickej energie do prenajatých priestorov uzatvorí nájomca zmluvu priamo s jej dodávateľom.
14. Nájomca bude nebytový priestor používať podľa pravidiel dobrého hospodára.
15. Nájomca súhlasí, aby pre účely plnenia tejto zmluvy boli použité jeho osobné údaje.
16. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
17. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý následkov porušenia ustanovení tejto zmluvy, a pre prípad jej ukončenia predmet nájmu dobrovoľne odovzdá najneskôr do 15 dní od uplynutia platnosti tejto zmluvy. V prípade, že nájomca predmet nájmu v stanovenej lehote dobrovoľne neuvolní, dáva týmto prenajímateľovi výslovný súhlas s otvorením nebytového priestoru, vyst'ahovaním všetkých vecí, ktoré uskladní na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste a výmenou zámku tak, aby bolo možné nebytový priestor dať do užívania novému nájomcovi.
18. Prenajímateľ je oprávnený na účely zabezpečenia jeho pohľadávok voči nájomcovi, zadržať hnutel'né veci nájomcu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.

Čl. 5
NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY

1. Nájomné je stanovené podľa „Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenia minimálnych cien za prenájom“, ktoré boli schválené Uznesením č. 608 Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi zo dňa 23.2.2006, Uznesením č.485 zo dňa 19.02.2009 a Uznesením č. 139 zo dňa 16.12.2015.
 2. Nájomca sa zaväzuje na služby uvedené v čl. 2, odst. 3 uhrádzať zálohové platby vo výške skutočných nákladov posledného zúčtovacieho obdobia s premietnutím aktuálnych jednotkových cien.
 3. Výpočet nájomného:
- minimálne nájomné podľa „Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenia minimálnych cien za prenájom“:
$$129,72 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €} = 1.037,76 \text{ €}$$
- | | |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Ročné nájomné v zmysle súťažného návrhu nájomcu: | 1.050,00 € |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
4. Zálohy na služby:

- teplo ÚK	3.000,00 €
- teplo na ohrev TV	144,00 €
- vodné stočné	96,00 €
- odvoz TKO	132,00 €
Zálohy spolu:	3.372,00 €
 5. **Ročná úhrada s p o l u :** **4.422,00 €**
 6. **Mesačná úhrada:** **368,50 €**
 7. Ročné nájomné a zálohy na služby sú splatné v mesačných splátkach vždy **do 25. dňa** príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. **3400426012/5600** v PRIMA banke Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves, IBAN: **SK25 5600 0000 0034 0042 6012**, BIC:KOMASK2X.VS:
 8. **Prenajímateľ nie je platcom DPH.** Sadzby nájomného a záloh na služby sú konečné.
 9. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie.
 10. Vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh vykoná prenajímateľ raz ročne, najneskôr v termíne do 31.5. bežného roka za predchádzajúci rok. Vyúčtovaním vzniknuté nedoplatky, preplatky budú nájomcovi fakturované, resp. dobropisované. Splatnosť faktúry je do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.
 11. Pri nedodržaní stanoveného termínu mesačnej úhrady, ako aj lehoty splatnosti faktúry z vyúčtovania, je nájomca povinný až po uplatnení nároku zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
 12. V prípade zmeny sadzieb nájomného za užívanie nebytových priestorov na základe všeobecne platného právneho predpisu alebo zmeny nariadenia mesta v priebehu trvania tejto zmluvy, bude nájomné upravené dodatkom k tejto zmluve. Podobne bude upravená

aj výška záloh v prípade zmeny cien jednotlivých služieb. Neakceptovanie dodatku zo strany nájomcu vo veci úpravy nájomného a záloh na služby je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy podľa čl. 3 tejto zmluvy o nájme.

Čl. 6 **OSOBITNÉ UJEDNANIA**

1. Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby prenajímateľ vykoná na základe faktúr od ich dodávateľov podľa dohody zmluvných strán nasledovne:
 - a/ teplo na vykurovanie a ohrev TV - v zmysle platnej legislatívy,
 - b/ vodné a stočné – podľa odpočtov podružných vodomeroch upravených koeficientom, ktorý je podielom spotreby vody hlavného vodomera k súčtu spotrieb podružných vodomeroch,
 - c/ miestny poplatok za komunálne odpady – rovnakým dielom na každého nájomcu v objekte.

Čl. 7 **SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Právne vzťahy zmluvných strán, založené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva sa môže zmeniť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami s účinnosťou v súlade s § 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webových sídlach Mesta Spišská Nová Ves a Košického samosprávneho kraja.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6-tich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží nájomca a štyri sú určené pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 10. 02. 2022

Za prenajímateľa:

Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta



Za nájomcu:

Mgr. Art. Radovan Michalov
riaditeľ

 **SPIŠSKÉ
DIVADLO**
052 01 Spišská Nová Ves