

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov č. 081/2023

uzavretá v zmysle ustanovenia § 3 zákona č.116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanovenia § 720 Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ:

Mesto Spišská Belá

Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá

zastúpené: Ing. Mgr. Peter Zibura

primátor mesta

IČO: 00 326 518

IBAN: SK27 0200 0000 0017 2898 2654

a

Nájomca:

Antónia Biel'aková

Reľov 12, 059 04 Reľov

IČO: 55 321 755

uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov :

Článok I.

Predmet zmluvy

- (1) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – meštiansky dom, súpisné č. 408, k. ú. Spišská Belá, zapísanej na liste vlastníctva č.1 v podiele 1/1. Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza v Spišskej Belej na ulici Zimnej č. 8.
- (2) Predmetom prenájmu sú nebytové priestory na podnikateľskú činnosť o celkovej výmere **155,40 m²** na prízemí meštianskeho domu.

Článok II.

Účel zmluvy

- (1) Nájomca môže užívať uvedené nebytové priestory na výkon podnikateľskej činnosti **maloobchodný predaj darčkových predmetov.**

Článok III. Opis príslušenstva a stavu nebytového priestoru

- (1) Presný opis príslušenstva a technického stavu predmetných nebytových priestorov je uvedený v Zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov podpísanej oboma zmluvnými stranami.

Článok IV. Doba nájmu

- (1) Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu **neurčitú od 1. apríla 2023.**

Článok V. Nájomné

- (1) Nájomca sa zaväzuje od dňa podpísania tejto zmluvy platiť prenajímateľovi **nájomné ročne vo výške 6 216 EUR (40 EUR/m²)**, a to v splátkach splatných **po 1 554,00 EUR štvrt'ročne**, ktoré sú splatné vždy do 5. dňa druhého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka (t. j. do 5.februára, 5.mája, 5.augusta, 5.novembra) na účet prenajímateľa, VÚB Poprad **IBAN: SK27 0200 0000 0017 2898 2654.**
- (2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu **výpovede z nájmu**, pokiaľ by nezaplatil nájomné za čas dlhší ako 1 mesiac.
- (3) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného (napr. zmena právnej úpravy) zmení sa výška nájomného počnúc 1. dňom nasledujúceho kalendárneho štvrt'roka, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

Článok VI. Práva a povinnosti z nájmu nebytového priestoru

- (1) Nájomca sa zaväzuje, že **všetky opravy** v nebytovom priestore súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v nebytovom priestore si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- (2) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome, v ktorom sa predmetný nebytový priestor užíva, bolo vytvorené prostredie zaisťujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
- (3) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v nebytovom priestore spôsobí sám, alebo tí, ktorým umožní prístup do predmetného nebytového priestoru, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- (4) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v nebytovom priestore, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- (5) Nájomca nesmie dať predmetný nebytový priestor do podnájmu ani do akéhokoľvek užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- (6) Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto skutočnosti bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

- (7) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do nebytového priestoru za účelom kontroly technického stavu tohto priestoru a dodržiavania zmluvných podmienok.
- (8) Nájomca je povinný ku dňu zániku tohto nájmu nebytového priestoru odovzdať predmetný nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Avšak v prípade realizácie stavebných úprav alebo iných podobných zmien v zmysle ustanovenia článku VII tejto zmluvy nájomca odovzdá prenajímateľovi predmetný nebytový priestor v stave, v akom sa predmetný nebytový priestor nachádza v čase zániku tohto nájmu (zániku platnosti tejto zmluvy) bez nároku na náhradu nákladov vynaložených na tieto stavebné alebo iné podobné úpravy (t. j. zhodnotenie tohto priestoru), ak nie je písomne dohodnuté inak.
- (9) Nájomca je povinný zabezpečiť si sám na svoje náklady dodržiavanie právnych predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia, požiarnej ochrany, revízie inžinierskych sietí a plne zodpovedá za ich porušenie (nedodržiavanie).
- (10) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním nebytového priestoru.
- (11) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- (12) Nájomca je povinný si sám a na svoje náklady zabezpečiť s jednotlivými dodávateľmi dodanie služieb spojených s užívaním týchto nebytových priestorov (teplo, voda, elektrická energia, a pod.).

Článok VII. Stavebné úpravy

- (1) Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmetnom nebytovom priestore až po **predchádzajúcom písomnom súhlase** Mesta Spišská Belá s takouto zmenou.
- (2) Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontrolovať spôsob vykonávania týchto stavebných úprav alebo zmien a prípadne písomný súhlas na tieto stavebné úpravy alebo zmeny písomne odvolať a pozastaviť vykonávanie týchto úprav a zmien, ak:
 - a) prenajímateľovi dôvodne hrozí vznik akejkoľvek škody alebo už takáto škoda vznikla, alebo
 - b) vykonávanie týchto úprav alebo zmien bude v rozpore so zákonom a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo s podmienkami uvedenými v písomnom súhlase prenajímateľa s takouto úpravou alebo zmenou.
- (3) Stavebné alebo iné zmeny uvedené v bode 1 tohto článku nájomca uskutočňuje na svoje vlastné náklady **bez nároku na ich náhradu** od prenajímateľa ,a to aj v prípade zániku tohto nájmu. dohodnutej doby nájmu.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- (1) (1) Nájom predmetného nebytového priestoru **z a n i k á** pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán alebo
 - c) písomným odstúpením od tejto zmluvy .
- (2) Ktorákoľvek zo zmluvných strán môže túto zmluvu písomne vypovedať kedykoľvek aj bez udania dôvodu okrem prípadu uvedeného v článku IV. odsek 2.

- (3) Výpovedná lehota je **3 mesiace** a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Uplynutím uvedenej výpovednej lehoty tento nájomný vzťah zaniká. Výpoveď musí byť urobená v písomnej forme, inak je neplatná.
- (4) Prenajímateľ má právo **odstúpiť** od tejto zmluvy, ak napriek písomnej výstrahe bude prenajatý nebytový priestor **užívať takým spôsobom**, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda. Odstúpenie ako jednostranný právny úkon je platné a účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy s uvedením dôvodu druhej zmluvnej strane.

Článok IX. **Záverečné ustanovenia**

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy a účinnosť v zmysle platných právnych predpisov.
- (2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- (3) K uzavretiu zmluvy dalo súhlas Mestské zastupiteľstvo mesta Spišská Belá **uznesením č. 48/2023 zo dňa 09.03.2023** na základe postupu podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- (4) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb., Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (5) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.
- (6) Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Spišská Belá 30.03.2023

Spišská Belá 30.03.2023

prenajímateľ

nájomca

VÝPOČTOVÝ LIST

Úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

Užívateľ: Antónia Bieláková

Adresa : 059 04 Reľov 12 ulica: Reľov 12

Údaj o užívanom nebytovom priestore

Adresa: Spišská Belá ulica: Zimná 8

Poloha v dome: prízemie

Spôsob využitia: predajňa

vybavenie nebytového priestoru:

Vykurovanie: – TÚV: – WC: 1 Umývadlo:

Iné vybavenie:

Úhrada za užívanie nebyt. priestorov je vypočítaná podľa VZN Mesta Spišská Belá

Spôsob využitia	m2/nájom/	Vykur. Plocha	Sadzba za m2	Ročná úhrada /Sk/
Soc. zar.	11,60			
Sklad	14,60 27,60			
Čakáreň	18,40			
Laborat.	20,80			
Predajňa	20,80			
Chodba	4,1			
Denná miestnosť	37,50			
Ročná úhrada spolu: 155,40 m2 x 40 eur				= 6 216,-
Štvrťročná úhrada :				1 554,-

Z toho ÚKSk: 0
Vodné a stočné.....Sk: 0
El.energia:.....Sk: 0
Iné služby:.....Sk: 0
Nájomné.....Sk: 6 216 EUR

V Spišskej Belej dňa: 30.03.2023

.....

.....