

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2023/7717

(uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Lipany

Sídlo: Mestský úrad, Krivianska 557/1, 082 71 Lipany

Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Jánošík, primátor mesta

IČO: 00327379

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

BIC: KOMASK2X

IBAN: SK52 5600 0000 0034 1149 4002

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

BIC: SUBASKBX

IBAN: SK80 0200 0000 0000 02728572

(ďalej uvádzaný ako prenájomca)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Michaela Grešová

Bydlisko: --

(ďalej uvádzaný ako nájomca)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj zmluvné strany)

Článok 1

Predmet zmluvy a účel zmluvy

1. Touto zmluvou prenájomca prenecháva nájomcovi za dohodnuté nájomné do nájmu na dočasné užívanie nebytové priestory s výmerou 18,70 m² a podiel na ostatných spoločných priestoroch (WC, chodba schodisko) zodpovedajúci výmere 10,84 m² na II. poschodí v budove, ktorá sa nachádza v meste Lipany, na Námestí sv. Martina, je označená súpisným číslom 718, orientačným číslom 39 a podľa údajov Okresného úradu Sabinov, katastrálneho odboru evidovaných na liste vlastníctva (LV) č. 1375 jej výlučným vlastníkom v 1/1 je mesto Lipany (takto špecifikované prenajaté nebytové priestory ďalej v zmluve aj len nebytový priestor, prenájom nebytového priestoru ako predmet zmluvy).
2. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využívanie nebytového priestoru nájomcom na vytvorenie a ďalšie fungovanie prevádzky s nechtovým dizajnom. Nájomca má právo užívať predmet nájmu výlučne v súlade s účelom nájmu podľa zmluvy.
3. Nájom nebytových priestorov nájomcovi bol schválený na 6. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Lipanoch, ktoré sa konalo dňa 23.03.2023 uznesením č. 6/2023/VII.

Článok 2 Doba nájmu

Prenajímateľ poskytuje nájomcovi nebytový priestor označený v článku 1, bode 1. tejto zmluvy na dobu neurčitú od **1.4.2023**.

Článok 3 Výška a splatnosť nájomného, spôsob platenia nájomného

1. Zmluvné strany akceptujú, že výška úhrady za užívanie nebytových priestorov (nájomné) je stanovené v súlade s ustanovením článku 4. bod 1.3 a článkom 4, bodmi 3., písm. d) a h) a článkom 4, bodom 4., pre lokalitu I., Zásad nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Lipany v znení účinnom od 1.1.2020 (ďalej len Zásady v zodpovedajúcom gramatickom tvare) nasledovne:

Výška pevnej časti nájmu určená sadzbami za 1m²:

Špecifikácia priestoru:	Výmera NP v m ² :	Pevná sadzba nájmu za 1m ² NP v €	Pevná sadzba nájmu za NP v €
Prevádzka nechtového štúdia	18,70 m ²	21,00 €	392,70 €
ostatné spoločné priestory (wc, chodba, schodisko)	10,84 m ²	14,50 €	157,18 €
Ročný nájom pevnej časti spolu:	29,54 m²		549,88 €

Mesačná úhrada pevnej časti nájmu je 45,82 €.

2. Pohyblivá časť nájomného je nájomcovi účtovaná v súlade s ustanovením článku 4, bodom 2. Zásad. Pohyblivá časť nájomného je určená cenou služieb poskytovaných s nájomom nebytového priestoru (dodávka vody, elektrická energia, vykurovanie).

3. 2. 1. Nájomca platí mesačné preddavky za dodávku plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, zrážkovú vodu, upratovanie a iné služby spojené s prenajatím nebytového priestoru. Preddavky sú po ukončení kalendárneho roka vyúčtované prenajímateľom.

Spôsob prepočtu vyúčtovania je nasledovný:

3. 2. 2. Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu vo vlastnej prevádzke nájomca platí podľa stavov na podružnom elektromere s prípadným rozpočítaním strát medzi hlavným meračom a súčtom

podružných meračov v budove. Na meranie spotreby energie v spoločných priestoroch prispieva nájomca alikvotným podielom.

3. 2. 3. Úhradu za spotrebu vody nájomca platí podľa stavu na vodomery v prenajatom nebytovom priestore a alikvotným podielom v spoločných priestoroch (WC).

3. 2. 4. Úhradu za dodaný plyn nájomca platí na základe pomerových meračov umiestnených na radiátoroch v priestoroch užívaných nájomcom a alikvotným podielom na spoločných priestoroch. Upratovanie spoločných priestorov v budove po dohode zmluvných strán vykonáva prenajímateľ. Úhrada za upratovanie je súčasťou pohyblivého nájmu.

3. Spôsob platenia a lehota na úhradu nájomného

Úhradu pevnej časti nájomného a pohyblivej časti nájomného bude poskytovať nájomca prenajímateľovi v mesačných intervaloch do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádza nájomné. Podrobnosti k spôsobu úhrady pevnej časti nájomného a pohyblivej časti nájomného – výšku úhrad, lehotu splatnosti úhrad nájomného a podrobnosti k spôsobu ich

úhrady sú uvedené v oznámení o výške úhrad nájomného.

4. Úhrady nájomného je potrebné realizovať včas a v plnej výške (výška nájomného celkovo je súčtom pevného nájomného a pohyblivého nájomného) jedným z nižšie špecifikovaných spôsobov:

a) bezhotovostným prevodom na jeden z účtov

Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK52 5600 0000 0034 1149 4002, BIC:KOMASK2X alebo VÚB Banka, a.s., IBAN: SK80 0200 0000 0000 02728572, BIC: SUBASKBX. Pri bezhotovostných úhradách nájomného je potrebné uviesť variabilný symbol, ktorým je číslo zmluvy: 20237717

b) v hotovosti - úhradou do pokladne Mestského úradu Lipany, ktorá sa nachádza v budove na Námestí sv. Martina 718/39 (prízemie budovy). Pokladňa môže prijať finančné prostriedky v hotovosti do výšky 300 €.

Článok 4 **Zmluvné podmienky**

1. Prenajímateľ dňom **1.4.2023** prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie na zriadenie a prevádzku nechtového štúdia nebytový priestor s výmerou 18,70 m² a podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci výmere 10,84 m² v stave spôsobilom na touto zmluvou dohodnuté užívanie a na účel nájmu dohodnutý zmluvou.

2. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ustanovením § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi v prenajatom nebytovom priestore. Úlohy ochrany pred požiarmi v spoločných priestoroch budovy zabezpečí prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje podľa platnej legislatívy upravujúcej ochranu pred požiarmi vybaviť nebytový priestor hasiacimi prístrojmi a zodpovedá za dodržiavanie ustanovení zákona o ochrane pred požiarmi a ďalšej platnej legislatívy v tejto oblasti v prenajatom nebytovom priestore.

3. Závažným porušením nájomnej zmluvy je nezaplatenie splatného nájomného v plnej výške alebo včas, užívanie nebytového priestoru na iný účel ako je uvedený v ustanovení v článku 1, bode 2. Zmluvy a prenechanie nebytového priestoru do užívania čo i len v časti inej právnickej či fyzickej osobe.

4. Nájomca si nebytový priestor prezrel a preberá ho bez výhrad v stave v akom stojí a leží pri podpise tejto zmluvy.

5. V prípade potreby stavebných a iných úprav nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje vopred požiadať o písomný súhlas prenajímateľa s tým, že ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomca bude tieto úpravy realizovať na svoje náklady a nebezpečenstvo.

6. Zmluvné strany sa za účelom realizácie potrebných úprav nebytového priestoru zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť tak, aby došlo k naplneniu účelu tejto zmluvy.

7. Úpravy nebytového priestoru vykonané so súhlasom prenajímateľa nájomcom, zostávajú vlastníctvom nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu s výnimkou, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

9. Za účelom vyčíslenia nákladov investovaných nájomcom do úpravy nebytového priestoru, sa nájomca zaväzuje uchovať faktúry za zrealizované práce a pokladničné doklady od vykonaných nákupov, aby sa tak predišlo prípadným sporom pri vyčíslení hodnoty, akú do nebytového priestoru nájomca investoval.

10. Ak sa výška zhodnotenia nebytových priestorov prenajímateľa, ktoré na svoje náklady a nebezpečenstvo vykonal nájomca stane spornou, určí sa na základe znaleckého posudku.

V takom prípade náklady na vyhotovenie znaleckého posudku znáša nájomca.

11. Zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom nemá vplyv na trvanie doby nájmu a prenajímateľa neobmedzuje, aby v súlade so zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy nájom tohto nebytového priestoru ukončil.

12. Realizácia úprav nebytového priestoru, ani hodnota investícií vynaložených na zhodnotenie nebytového priestoru nájomcom, nezakladá nájomcovi predkupné právo na nebytový priestor, prípadne iné zvýhodnenie nájomcu pri ukončení nájmu nebytového priestoru a podania opätovnej žiadosti o nájom tohto nebytového priestoru.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:

a) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami. Písomný protokol bude obsahovať opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia prenajímateľom a stav energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho nepretržitý prístup.

b) Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať budovu, v ktorej sa nachádza nebytový priestor v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jej opravy a údržbu. Drobné opravy a bežnú údržbu nebytového priestoru, je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.

c) Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Hnuteľné veci v nebytovom priestore si môže poistiť nájomca na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.

d) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.

e) Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o plánovaných stavebných, resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť využívanie nebytového priestoru nájomcom a to aspoň mesiac pred ich plánovaným začatím.

f) Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktoré by počas trvania zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie nebytového priestoru nájomcom.

g) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany v spoločných priestoroch budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor. Za dodržiavanie legislatívy v oblasti požiarnej ochrany v nebytovom priestore prenajatom touto zmluvou zodpovedá nájomca.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

a) Nájomca je povinný užívať nebytový priestor v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu alebo neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo odstrániť všetky škody na nebytovom priestore, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v nebytovom priestore.

b) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv

a údržby nebytového priestoru, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.

c) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania inej osobe.

d) Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu zmluvy.

e) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť pre nebytový priestor dostatočný počet odpadových nádob.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa informovať o zmene údajov o zmluvných stranách, ktoré sú uvedené v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy o zmluvných stranách a taktiež o iných údajoch, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú oznamovať si skutočnosti súvisiace s plnením ustanovení tejto zmluvy predovšetkým písomne – doručením písomných oznámení na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v ustanovení tejto zmluvy o zmluvných stranách. Zmena údajov zmluvnej strany sa považuje za oznámenú druhej zmluvnej strane, len čo jej bola preukázateľne doručená.

Článok 6

Ukončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká po vzájomnej dohode zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.

2. Nájomnú zmluvu možno ukončiť výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán, v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. V prípade ak nájomca neuhradí dlžné nájomné ani v dodatočnej lehote, ktorú mu prenajímateľ na úhradu môže poskytnúť, ak nájomca umožní užívanie nebytového priestoru iným osobám alebo bude nebytový priestor využívať na iný účel, ako je dohodnutý touto zmluvou, má prenajímateľ právo ukončiť nájom tak, že doručí nájomcovi písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy a ukončení nájmu a v lehote 10 dní od doručenia tohto oznámenia nájomca odovzdá nebytové priestory prenajímateľovi. Teda účinky odstúpenia od zmluvy nastanú 10. deň po doručení písomného odstúpenia od zmluvy. Najneskôr v tento deň je nájomca povinný odovzdať vypratané nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal do nájmu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

V prípade, že prenajímateľ zistí poškodenie prenajatých priestorov, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady alebo uhradiť sumu vzniknutej škody vyčíslenú prenajímateľom.

Článok 7

Účinnosť zmluvy a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovením § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle mesta Lipany.
2. V prípadoch, ktoré táto zmluva nerieši, zmluvné strany budú vec riešiť podľa ustanovení platných právnych noriem, ktoré sú im obsahom alebo účelom najbližšie.
3. Každá zmena a doplnenie tejto zmluvy bude po dohode prenajímateľa a nájomcu neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy v podobe písomných dodatkov, ktoré budú vzostupne číslované.
4. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju dobrovoľne a vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach. Každá zmluvná strana dostane po 2 vyhotovenia zmluvy.

V Lipanoch dňa 28.3.2023

V Lipanoch dňa

Prenajímateľ:
Mesto Lipany

Nájomca:
Michaela Grešová

.....
Ing. Vladimír Jánošík
primátor mesta

.....
Michaela Grešová