

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov č. 492/2022

---

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

**Prenajímateľ:**      **Mesto Spišská Belá**  
Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá  
zastúpené: Ing. Mgr. Peter Zibura  
                  primátor mesta  
IČO: 00326518  
IBAN: SK27 0200 0000 0017 2898 2654

a

**Nájomca:**            **Peter Kučera ER-BAU**  
Vojňany 76  
059 02 Vojňany  
zastúpené: Peter Kučera  
IČO: 41 765 052  
DIČ: 1048835447

uzavreli túto zmluvu o nájme nebytových priestorov:

### **Článok I.** **Predmet zmluvy**

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Spišská Belá, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Kežmarok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č.1. Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza v Spišskej Belej na ulici Petzvalova 17 (na prízemí pod schodiskom do turistického informačného centra).

(2) Predmetom prenájmu sú nebytové priestory na podnikateľskú činnosť o celkovej výmere **14,26 m<sup>2</sup>** na prízemí pod schodiskom do turistického informačného centra.

### **Článok II.** **Účel zmluvy**

(1) Nájomca je oprávnený uvedené nebytové priestory užívať na výkon podnikateľskej činnosti – **poskytovanie reštauračných služieb**

### **Článok III.** **Opis príslušenstva a stavu nebytového priestoru**

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 od **1. 1. 2023** na dobu **neurčitú**.

### **Článok V.** **Nájomné**

(1) Nájomca sa zaväzuje od dňa podpísania tejto zmluvy platiť prenajímateľovi **ročné nájomné vo výške 40 € za 1 m<sup>2</sup>, čo predstavuje 570,40 eur** a to v 4. rovnakých splátkach splatných **štvrtročne**, ktoré sú splatné vždy do 5. dňa druhého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka (t. j. do 5. februára, 5. mája, 5. augusta, 5. novembra) na účet prenajímateľa. Rozpis výšky nájomného je na výpočtovom liste, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy.

(2) V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru do 15 dní po ich splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu poplatku 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**, ak nezaplatí príslušné nájomné ani do 1 mesiaca od jeho splatnosti.

(3) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného (napr. zmena právnej úpravy) zmení sa výška nájomného počnúc 1. dňom nasledujúceho kalendárneho štvrtroka, 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 nájomného vzťahu (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.) a do 30 dní od podpisu tejto zmluvy predložiť vlastníkovi kópie uzatvorených zmlúv s dodávateľmi.**

## **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 akejkolvek 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 nájomného vzťahu dohodnutej doby nájmu aj vtedy ak nájom skončí pred uplynutím doby fixácie nájmu.

## **Článok VIII.** **Skončenie nájmu**

(1) Nájom predmetného nebytového priestoru **z a n i k á**:

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.

(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) Uzavretie zmluvy schválilo Mestské zastupiteľstvo mesta Spišská Belá uznesením č. ..../2022 zo dňa 15. 12. 2022 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.

V Spišskej Belej, 19.12.2022

V Spišskej Belej, 19.12.2022

---

prenajímateľ

---

nájomca