

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 21/CIZS/2023

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)
medzi:

1. Prenajíateľ

Obchodné meno: Mesto Kežmarok
sídlo: Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
IČO: 00326283
DIČ: 2020697184
IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom DPH
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa §7a
zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších
predpisov
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. – pobočka Kežmarok
IBAN: SK93 5600 0000 0016 0036 3002
konajúca prostredníctvom: PhDr. Mgr. Ján Ferencák, MBA, primátor

v zastúpení správcou: Spravbytherm s.r.o.,
sídlo: Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok
IČO: 36690856
DIČ: 2022265586
IČ DPH: SK2022265586
Bankové spojenie: VÚB Kežmarok
IBAN: SK29 0200 0000 0022 1883 7953
konajúca prostredníctvom: Ing. Marián Bešenej, konateľ spoločnosti
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo 17899/P

(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

a

2. Nájomca

Obchodné meno: Lucia Švajková
Miesto podnikania: Nálepkova 1314/11, 053 11 Smižany
IČO: 48223948
DIČ: 1084978851
IČ DPH: SK1084978851
zapísaná: Živnostenský register Okresného úradu Spišská Nová Ves, číslo živ. reg.: 860-23249
Korešp.adresa: Lucia Švajková, Nálepkova 1314/11, 053 11 Smižany

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti s názvom „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti Kežmarok“, nachádzajúcej sa v Kežmarku na ulici Huncovská 40 so súpisným číslom 2636, zapísanej na meno vlastníka Mesto Kežmarok na LV č. 56, nachádzajúca sa na parcele KN C 1311/5 katastrálne územie Kežmarok, okres Kežmarok, obec Kežmarok (ďalej len „Budova“). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v tejto budove do dočasného užívania časť nebytových priestorov, a to chodby na prízemí v budove CIZS o výmere do **15,00 m²**. S právom užívať tento nebytový priestor je spojené právo užívať spoločné priestory objektu. Rozpis jednotlivých miestností podľa účelu využívania je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Plocha a číslovanie prenajatých priestorov je stanovená podľa dokumentácie skutkového stavu objektu zameraného Ing. arch. R. Kruliacom.

II.

Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom výkonu:

Umiestnenia predajného miesta s občerstvením do 15 m².

III.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory
na dobu neurčitú, počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

IV.

Cena nájmu a služieb spojených s užívaním NP

1. Obidve zmluvné strany sa dohodli na nájme vo výške **6.600,00 €** na rok, ktorý bude uhrádzaný v štvrtročných splátkach vo výške **1.650,00 €**, vždy na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom do 15. dňa prvého mesiaca bežného štvrťroka na číslo účtu SK29 0200 0022 1883 7953 vo VÚB Kežmarok, variabilný symbol číslo faktúry. V nájomnom je zohľadnená paušálna sadza za elektrickú energiu a dodávku vody. Splatnosť faktúry za nájom nebytových priestorov je 10 dní od jej doručenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením faktúry predlžuje lehota splatnosti faktúry.
2. Prenajímateľ zabezpečuje dodávku tepla a teplej úžitkovej vody a nájomca je povinný platiť za túto dodávku mesačne na základe zálohových faktúr vystavených prenajímateľom do 15. dňa bežného mesiaca, zaslaných nájomcovi, variabilný symbol číslo faktúry. Splatnosť faktúry je 10 dní od jej doručenia nájomcovi. Preddavky za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31.3. za predchádzajúci rok. Nedoplatok z ročného vyúčtovania je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 10 dní od doručenia faktúry. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením predlžuje lehota splatnosti faktúry. Prípadné preplatky z ročného vyúčtovania môže prenajímateľ započítať na nedoplatky z predchádzajúcich období, resp. prenajímateľ zašle na účet nájomcu do 14 dní od vykonania ročného vyúčtovania za dodávku tepla za predchádzajúci rok.
3. Ďalej prenajímateľ zabezpečuje a nájomca je povinný platiť vodné stočné a elektrickú energiu. Cena vodného stočného a elektrickej energie bude refakturovaná nájomcovi na základe faktúr zaslaných dodávateľom energií a prenajímateľ vyhotoví faktúry odberateľovi do 15 dní od ich doručenia od dodávateľov energií. Splatnosť faktúr vystavených prenajímateľom je 10 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. Fakturovaná cena za vodné stočné a elektrickú energiu bude poukazovaná na účet SK29 0200 0000 0022 1883 7953 vo VÚB Kežmarok, variabilný symbol č. faktúry.

Cena vodného stočného v prenajatom nebytovom priestore bude vypočítaná na základe odpočtu podružných vodomero v nebytovom priestore (ďalej len „NP“) a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného vodomera k súčtu podružných vodomero v budove. Ku spotrebe vodného a stočného v prenajatom NP bude pripočítaná spotreba vodného stočného v spoločných priestoroch, ktorá bude rozpočítaná na základe % podielu prenajatej plochy NP zo súčtu všetkých prenajatých plôch NP v budove a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného vodomera k súčtu podružných vodomero v budove.

Cena elektrickej energie v prenajatom nebytovom priestore bude vypočítaná na základe odpočtu podružného elektromera v NP a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného elektromera k súčtu podružných elektromero v budove. Ku spotrebe elektrickej energie v prenajatom NP bude pripočítaná spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, ktorá bude rozpočítaná na základe % podielu prenajatej plochy NP zo súčtu všetkých prenajatých plôch NP v budove a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného elektromera k súčtu podružných elektromero v budove.

Údaje o meračoch na rozpočítavanie nákladov sú uvedené v Zázname o odovzdaní/prevzatí nebytového priestoru nájomcovi.

4. Prenajímateľ je oprávnený dojednané nájomné každoročne upraviť podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Výška nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru sa mení vždy pri zmene cenových predpisov, s čím nájomca vyslovene súhlasí.

V.

Osobitné dojednania

1. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa zaväzuje nájomca zabezpečiť na vlastné náklady (napr. výmena FAB). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania schopného stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v takomto ho odovzdať prenajímateľovi.
4. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení domu, je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajímateľa.
5. Nájomca v dobe trvania nájmu nebytového priestoru zabezpečí sám na vlastné náklady pre svoje prenajaté priestory plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. par. 4, 5 v znení vyhl. 121/2002 Zb. o požiarnej prevencii a dodržiavanie ďalších platných predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarom.
6. Nájomca v dobe trvania nájmu nebytového priestoru sám zabezpečí na svoje náklady pre svoje prenajaté priestory plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 v platnom znení a príslušných vydaných platných nariadení vlády týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
7. Nájomca sám na svoje náklady zabezpečí v nebytovom priestore:
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu (TKO). Nájomca je povinný sa prihlásiť na MsÚ v Kežmarku k plateniu TKO.
 - upratovanie nebytového priestoru,
 - upratovanie spoločných priestorov po dohode s ostatnými užívateľmi. Prenajímateľ zabezpečí upratovaciu firmu na upratovanie spoločných priestorov. Nájomca bude uhrádzať náklady spojené s upratovaním priamo upratovacej firme.
8. Ak nájomca bude v omeškaní s platením platieb uvedených v bode IV. tejto zmluvy, je povinný vyplatiť prenajímateľovi úrok vo výške stanovenej právnymi predpismi.
9. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca nemá povinnosť predmet nájmu poistiť. Poistenie hnutelných vecí patriacich nájomcovi nachádzajúcich v predmete nájmu si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
11. Nájomca prenajatých nebytových priestorov a priestorov súvisiacich s prenajatým nebytovým priestorom je povinný plniť všetky povinnosti v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a všetky súvisiace predpisy v odpadovom hospodárstve.
12. Bez súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu.
13. V zmysle zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov je nájomca povinný v zmysle § 79 zachovávať mlčanlivosť v plnom rozsahu. Porušenie mlčanlivosti o zachovaní mlčanlivosti je sankcionované podľa ustanovenia § 374 a § 247 Trestného zákona.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zmluvné strany môžu ukončiť:
 - a. písomnou dohodou
 - b. písomnou výpoveďou
2. Výpovednú lehotu si prenajímateľ a nájomca dojednali 3-mesačnú, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcim po doručení písomnej výpovede. Účinky doručenia písomnej výpovede nastanú aj v prípade neúspešného doručovania poštovej zásielky prostredníctvom slovenskej pošty na adresu zmluvnej strany uvedenej v obchodnom registri. V prípade vrátenia listovej zásielky ako nedoručenej sa za deň doručenia považuje deň uloženia listovej zásielky na slovenskej pošte.

3. Prenajíateľ je v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti nájomcu vyplývajúcej z tejto nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajatie nebytového priestoru na základe vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže v súlade s ustanovením § 9 ods. 1 písm. a) a ods. 9 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení § 281 až § 288 zákona Slovenskej národnej rady č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov zverejnenej dňa 15.02.2023.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len písomne po vzájomnej dohode.
3. Do práv a povinností z tejto zmluvy vstupujú aj právni nástupcovia obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, 1x pre nájomcu a 3x pre prenajíateľa.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni zverejnenia zákonom predpísaným spôsobom.

v Kežmarku, 17.05.2023

Prenajíateľ:

v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm s.r.o.

Ing. Marián Bešenej

konateľ spoločnosti

pečiatka a podpis:

V Kežmarku,

Nájomca:

Lucia Švajková

Nálepková 13147/11, Smižany

pečiatka a podpis:

Príloha č. I k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 21/CIZS/2023**1. Prenajímateľ**

Obchodné meno: Mesto Kežmarok
sídlo: Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
IČO: 00326283
DIČ: 2020697184
IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom DPH
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa §7a zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. – pobočka Kežmarok
IBAN: SK93 5600 0000 0016 0036 3002
konajúca prostredníctvom: PhDr. Mgr. Ján Ferencák, MBA, primátor

v zastúpení správcom: Spravbytherm s.r.o.,
sídlo: Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok
IČO: 36690856
DIČ: 2022265586
IČ DPH: SK2022265586
Bankové spojenie: VÚB Kežmarok
IBAN: SK29 0200 0000 0022 1883 7953
konajúca prostredníctvom: Ing. Marián Bešenej, konateľ spoločnosti
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo 17899/P

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a**2. Nájomca**

Obchodné meno: Lucia Švajková
Miesto podnikania: Nálepkova 1314/11, 053 11 Smižany
IČO: 48223948
DIČ: 1084978851
IČ DPH: SK1084978851
zapísaná: Živnostenský register Okresného úradu Spišská Nová Ves, číslo živ. reg.: 860-23249
Korešp.adresa: Lucia Švajková, Nálepkova 1314/11, 053 11 Smižany

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Výška nájmu za prenajatý nebytový priestor:

Nebytový priestor	plocha v m2	ročný nájom
Ročný nájom :	15,00 m2	6.600,00 €

Rozpis nájmu podľa jednotlivých miestností :

Číslo miestnosti	Využitie	Plocha v m2	Ročný nájom
	Umiestnenie predajného miesta s občerstvením	15,00	6.600,-€

S P O L U:		15,00	6.600,-€
-------------------	--	--------------	-----------------

Celková plocha nebytových priestorov v dome je 4 429,32 m2.

Spolu za nájom : **6.600,00 €****Štvrt'ročná úhrada nájmu :** **1650,00 €**V Kežmarku, dňa 17.05.2023
vyhotovil: Irhová Zlatica

v Kežmarku, 17.05.2023

Prenajímateľ:

v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm s.r.o.

Ing. Marián Bešenej

konateľ spoločnosti

pečiatka a podpis:

V Kežmarku,

Nájomca:

Lucia Švajková

Nálepkova 13147/11, Smižany

pečiatka a podpis: