

Z m l u v a

o nájme nebytových priestorov č. 237/2023

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

m e d z i:

Prenajímateľom: **PERÍTIA, s.r.o.**
so sídlom: F. Kostku 3291/1, 841 05 Bratislava
v zastúpení: **PhDr. Miroslav Reľovský, konateľ spoločnosti**
IČO: 36814474
č. účtu v tvare IBAN: SK04 5600 0000 0053 8762 3001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Mesto Stará Ľubovňa**
so sídlom: Obchodná č. 1, 064 01, Stará Ľubovňa
v zastúpení: **PhDr. Ľuboš Tomko, primátor mesta**
IČO: 00330167
bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN: SK68 0200 0100 3000 1222 5602

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej aj „zmluvné strany“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy so súpisným č. 1835, druh stavby budova obchodu a služieb, vedenej na LV č. 7088, postavenej na pozemku par. č. CKN 3470/257 v k. ú. Stará Ľubovňa.
2. Nájomca je vlastníkom pozemku par. č. CKN 3470/257 o výmere 121 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania budovu uvedenú v ods. 1 tohto článku tvorenú nebytovými priestormi s celkovou podlahovou výmerou 87,84 m² (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).
4. Nájomca sa oboznámil so stavom nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá do užívania.

II.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom prenechávania nebytových priestorov do podnájmu iným subjektom na vykonávanie ich podnikateľskej činnosti.

III. Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov uvedených v čl. I. Predmet zmluvy a ďalej špecifikovaných v čl. IV. Nájomné sa uzatvára na dobu **neurčitú s účinnosťou od 01.09.2023.**

IV. Nájomné

1. Výška nájomného sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške **5 448,00 € s DPH (slovom päťtisícštyristoštyridsaťosem eur) ročne** za celý predmet nájmu.
2. Nájomné je splatné vždy do 15.02. za príslušný kalendárny rok bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením **VS: 00330167.**
3. Alikvotná časť nájomného za rok 2023 v sume 1 816,00 € je splatná najneskôr do 30.09.2023.
4. Pri nedodržaní termínu splatnosti nájomcom, a teda v prípade jeho omeškania môže byť prenajímateľom v zmysle § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a v nadväznosti na § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, účtovaný úrok z omeškania.

V. Ostatné služby spojené s nájomom

1. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním nebytových priestorov (ďalej aj „služby“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s užívaním nebytových priestorov, t. j. elektrina, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadov, si nájomca zabezpečí prostredníctvom subjektov, ktorí tieto služby zabezpečujú.

VI. Technický stav nebytových priestorov

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že v zmysle § 5 odst. 1 zákona č. 116/1990 Zb. Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov, prenajímateľ na základe tejto zmluvy odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.
2. Opravy, úpravy účelovej povahy a drobné opravy v nebytových priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; povinnosti nájomcu ako stavebníka vyplývajúce najmä zo zákona č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), tým nie sú dotknuté.
3. Nájomca zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí.
4. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní /ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“, ako najmä maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtkovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku /opravy a výmeny zámok a nátery/. Rozpis prác a služieb považovaných za obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu k tejto zmluve (Príloha č.1).
5. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

VII. Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poistiť nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenájomcom na nasledovné prípady:
 - poškodenie alebo zničenie nehnuteľnosti živelnou pohromou alebo požiarom
 - poškodenie alebo zničenie vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie majetku vo vlastníctve nájomcu, ako aj poistenie nebytových priestorov nad rozsah uvedený v bode 1. tohto článku zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný okrem nákladov uvedených v čl. VI., bod 4. znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t. j. náklady potrebné na výmenu elektro - materiálu, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmenu podlahových krytín a pod.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných úkonov smerujúcich k odstráneniu poruchy. V prípade nedodržania povinností uvedených v predchádzajúcej vete nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti prenajímateľovi vznikne.
4. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných predpisov súvisiacich s činnosťou, ktorú bude prevádzkovať v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca sa tiež zaväzuje:
 - podľa platných požiarnych predpisov vybaviť nebytové priestory hasiacimi prístrojmi
 - určiť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu nebytových priestorov.
5. Nájomca je zodpovedný za škodu spôsobenú prípadným požiarom, ktorý vznikne v nebytových priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do nebytových priestorov.
6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má po dohode s prenajímateľom nárok na pomernú zľavu z nájomného.
8. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory /schody, schodištia, sociálne priestory, výťah a pod./ v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval oprávnenia ostatných subjektov.
9. Nájomca má právo si technicky a účelovo vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
10. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
11. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok podľa tejto zmluvy, príp. za účelom vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnuté opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
12. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
13. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovat' náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.

IX. Skončenie nájmu

1. Nájom je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu bez udania dôvodu
 - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s touto zmluvou, alebo poruší niektoré ustanovenie tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy prenajímateľa nájomcovi.
2. Výpovedná doba je jednoročná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa v prípade ich vzájomnej dohody môžu dohodnúť aj na inej výpovednej dobe (kratšej alebo dlhšej) ako je uvedené v predchádzajúcej vete.
3. Oneskorenie úhrady nájomného v období dvoch po sebe nasledujúcich mesiacov, na ktoré prenajímateľ písomne upozornil nájomcu bude považované za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený skončiť nájomný vzťah výpoveďou v jednomesačnej výpovednej dobe, pričom výpovedná doba sa počíta od prvého dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia nájmu spôsobom uvedeným v ods. 1. a 3. tohto článku je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

X. Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že sa naďalej budú snažiť dospieť k vzájomnej dohode k vysporiadaniu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I Predmet zmluvy ods. 1. a 2. zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor na určitý čas do podnájmu tretej osobe. Prenajímateľ s uzatvorením podnájmu medzi nájomcom a treťou osobou súhlasí.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody obidvoch zmluvných strán.
2. V zmysle § 13 odst. 1 písm. b) Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov je spracúvanie osobných údajov zákonné, ak spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba. Súhlas zmluvnej strany so spracovaním osobných údajov platí počas celej doby trvania zmluvného vzťahu upraveného touto zmluvou, resp. dodatkom.
3. Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňa 01.09.2023, najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží nájomca.
5. V náležitostiach tejto zmluvy výslovne neupravených platia primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Nájomca podpisom zmluvy vyhlasuje, že mu je známy skutočný stav prenajatých nehnuteľností, o čom sa presvedčil na mieste samom a tieto nehnuteľnosti berie do nájmu v takom stave, v akom sa nachádzajú.
7. Táto zmluva je v plnom rozsahu záväzná pre právnych nástupcov zmluvných strán, a to vrátane

- prenajímateľa alebo tretích osôb, ktoré nadobudnú predmet nájmu do vlastníctva.
8. Prenajímateľ berie na vedomie skutočnosť, že nájomca ako povinná osoba v zmysle 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 podlieha povinnosti zverejňovania faktúr a objednávok a berie na vedomie právne účinky vyplývajúce z povinného zverejňovania zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka. Podpísaním zmluvy vyjadrujú svoj súhlas so zverejnením svojich identifikačných údajov uvedených v zmluve alebo inom doklade, ktorý sa povinne zverejňuje.
 9. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v tejto zmluve. V prípade zmeny adresy pre doručovanie sú zmluvné strany povinné sa o tejto skutočnosti bezodkladne vzájomne informovať. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať. Za deň doručenia písomnosti, ktorá sa vrátila odosielateľovi ako neprevzatá, sa bude považovať deň jej vrátenia späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
 10. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

Stará Ľubovňa, 23.08.2023

Stará Ľubovňa, 25.08.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

podpísané

podpísané

PERÍTIA, s.r.o.
PhDr. Miroslav Reľovský
konateľ spoločnosti

Mesto Stará Ľubovňa
PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta

Príloha č. 1:

Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje nájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady:

A/ Sanitárne zariadenie:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepadového ventilu,
- oprava batérie,
- výmena tesnenia,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

B/ Elektrické zariadenie:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

C/ Kovanie a zámky:

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

D/ Okná a dvere:

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien,
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,

E/ Podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt,

F/ Spoločné priestory:

- zabezpečuje prenajímateľ v horeuvedenom rozsahu na vlastné náklady.