

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ **Mesto Sabinov**
sídlo Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov
konajúci Ing. Michalom Repaským, primátorom mesta
IČO 00 32 77 35
DIČ 2020 711 726
číslo účtu IBAN SK04 0200 0000 0000 0162 9572
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca **Andrea Varholiková**
sídlo Novomeského 2, 083 01 Sabinov
IČO 40 290 239
(ďalej len „nájomca“)

II.

Predmet nájmu

1. Mesto Sabinov je výlučným vlastníkom obchodno-prevádzkovej budovy súpisné číslo 1611 na pozemku parc. CKN č. 601/9 o výmere 377 m². Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza v Sabinove na Prešovskej ulici č. 19-20 a je zapísaná na liste vlastníctva č. 2214, k. ú. Sabinov, v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Prešove, katastrálny odbor, okres Sabinov, obec Sabinov, kat. územie Sabinov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve a v príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch časť nebytových priestorov, vyznačených v prílohe č. 1 tejto zmluvy, v budove uvedenej v ods. 1 takto:

Účel využitia miestnosti	Výmera podlahovej plochy v m ²
priestory pre obchodnú činnosť	134,50

III.

Účel nájmu, doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v článku II. bod 2 užívať výhradne pre účely prevádzkovania obchodnej činnosti.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01. 09. 2023 do 31. 08.2028.**

IV. Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie prenajatých priestorov nájomné vo výške a spôsobom, ako je dohodnuté nižšie.
2. Výška nájomného je stanovená na základe výsledku zámeru priameho prenájmu majetku mesta Sabinov, zverejneného mestom Sabinov 26.07.2023 za celý predmet nájmu uvedený v článku II. ods. 2 konkrétne v sume **51,00 €/m²/rok**.
3. **Suma ročného nájomného predstavuje celkovú sumu 6 859,50 €** slovom šesťtisícosemstopäťdesiatdeväť eur a päťdesiat centov.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť **mesačné nájomné**, ktoré je splatné do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry, ktorú vyhotoví prenajímateľ. Nájomné sa platí na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy alebo v doručenej faktúre, a to v sume **571,63 €** slovom päťstosedemdesiatjeden eur a šesťdesiattri centov.
5. V cene nájomného nie je zahrnutá výška úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä vodné, stočné, elektrická energia, odvoz a likvidáciu odpadu).
6. Každá stavebno-technická úprava predmetu nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému odsúhlaseniu zo strany prenajímateľa.
7. Dohodnuté nájomné je prenajímateľ oprávnený raz ročne upravovať o mieru inflácie na Slovensku za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca s takto jednostranné zvýšeným nájomným súhlasí. Deflácia nemá vplyv na úpravu sumy nájomného.
8. V prípade legislatívnych zmien (prijatie nových či zmena existujúcich záväzných právnych predpisov, uznesení MsZ, VZN mesta Sabinov a pod.) si prenajímateľ vyhradzuje právo primerane upraviť výšku nájomného s účinnosťou odo dňa nadobudnutia účinnosti príslušného právneho predpisu, na základe ktorého dôjde k úprave nájomného a nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné platiť. Takto upravenú výšku nájomného prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
9. V prípade omeškania s platením nájomného má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady.
10. Ak bude nájomca v omeškaní s úhradou platieb za prenájom priestoru alebo za služby spojené s nájmom, a to napr. aj subdodávateľom služieb spojených s nájmom viac ako 3 mesiace, bude sa to považovať za podstatné porušenie zmluvy. Prenajímateľ z tohto dôvodu môže vypovedať nájom s výpovednou lehotou 1 mesiac.
11. Ďalšie služby ako telefón, internet, odvoz odpadu, upratovanie atď. nie sú zahrnuté v cene nájmu a nájomca si ich zabezpečí na vlastné náklady. Náklady na zber a prepravu odpadu znáša nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení mesta o zbere, preprave a zneškodňovaní komunálnych odpadov a o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

V.

Úhrada nákladov spojených s užívaním priestorov

1. Prenajímateľ bude nájomcovi mesačne fakturovať zálohovú platbu – služby spojené s nájomom a to konkrétne vodné, stočné.
2. Zálohová platba za služby spojené s nájomom je splatná do 14 dní odo dňa vyhotovenia faktúry zo strany prenajímateľa. Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie za služby spojené s nájomom. Na základe ich skutočnej výšky vykoná doúčtovanie alebo vrátenie platby, najneskôr do konca marca nasledujúceho roka. Ak nájom bude ukončený v priebehu roka, následne bude zaslané vyúčtovanie ku dňu ukončenia nájmu.
3. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania:
 - so splatnými pohľadávkami nájomcu (nájomné, poplatkami z omeškania...) ako svoju pohľadávku voči nájomcovi, oproti preplatku z ročného vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním nebytového priestoru,
 - výšku iných splatných pohľadávok (nedoplatkov za užívanie nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinnosti nájomcu) ako svoju pohľadávku voči nájomcovi, oproti preplatku z ročného vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním nebytového priestoru.
4. Započítanie pohľadávok prenajímateľ uskutoční v deň splatnosti vyúčtovania, teda v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
5. Iné služby spojené s užívaním nebytových priestorov zabezpečuje na svoje náklady nájomca priamo s dodávateľom (dodávku el. energie, vykurovanie, a pod.).

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav a technické vybavenie prenajatých priestorov z obhliadky na mieste samom v čase bezprostredne pred podpisom tejto zmluvy, a v tomto stave ich bez pripomienok preberá.
2. Nájomca pri realizácii stavebno-technickej úpravy predmetu nájmu (v zmysle článku IV. tejto zmluvy) je povinný postupovať hospodárne, efektívne a účelne.
3. Zmluvné strany sa tiež vyslovene dohodli na tom, že všetky stavebné úpravy (modernizácie a rekonštrukcie) vykonané nájomcom na prenajatých priestoroch, ktoré zhodnotia prenajaté priestory sa stávajú pevnou súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom prenajímateľa bez toho, aby mal nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu týchto nákladov, a protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.

4. Všetky stavebno-technické úpravy a investičné úpravy v prenajatých priestoroch, vrátane úprav vnútorného vybavenia môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, na vlastné náklady (ustanovenie článku VI. bod 2 tejto zmluvy tým nie je dotknuté) a za súčasného dodržania platnej legislatívy vzťahujúcej sa na vykonávané úpravy. V prípade nedodržania podmienok vyplývajúcich z predchádzajúcej vety tohto bodu sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute v sume 2.000,- eur (slovom dvetisíc eur), ktorá je splatná do 14 dní odo dňa preukázateľného porušenia predmetných povinností zo strany nájomcu.
5. Nájomca je povinný znášať na vlastné náklady opravy a údržbu účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých priestoroch. V prípade, že o tieto služby požiadá prenajímateľa, je povinný uhradiť náklady prevedených prác.
6. Nájomca sa zaväzuje, že škody na objekte spôsobené samotným nájomcom, spôsobené nesprávnou obsluhou, neodborným zásahom alebo neodbornými úpravami v plnom rozsahu hradí nájomca.
7. Prenajaté priestory nie je nájomca oprávnený prenechať k užívaniu tretej osobe. V prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z predchádzajúcej vety tohto bodu, sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute v sume 2.000,- eur (slovom dvetisíc eur), ktorá je splatná do 14 dní odo dňa preukázateľného porušenia predmetných povinností zo strany nájomcu.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za požiaru ochranu prenajatého priestoru v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
9. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu dodržiavania tejto zmluvy, povinností nájomcu a kontrolu účelu nájmu.
10. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady ochranu prenajatých priestorov a majetku svojho i tretích osôb, ak sa nachádzajú v prenajatých priestoroch, aby tovar a hnutelné veci boli primerane chránené pred vznikom požiarov a ďalších poistných udalostí, z ktorých by mohli vzniknúť škody aj na majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
11. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku a čistoty v prenajatých priestoroch a ich blízkosti. Nájomca je povinný zmluvne si zabezpečiť odvoz odpadu organizáciou prevádzajúcou vývoz odpadu v meste.
12. V prípade nevyhnutných opráv a revízií elektrozariadení, ako aj plynových zariadení je prenajímateľ oprávnený v nevyhnutnej miere a nevyhnutný čas zastaviť dodávku elektrickej energie, vody a plynu do prenajatých priestorov.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory do 5 kalendárnych dní vypratať a prenajaté priestory vrátiť v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a úpravy vyplývajúce z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - uplynutím doby nájmu,
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zák. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Výpovedná lehota je dvojmesačná (s výnimkou výpovede danej na základe čl. IV. bod 10 tejto zmluvy) a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VIII. Ostatné a záverečné ustanovenie

1. Písomnosti doručované podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v čl. I. tejto zmluvy.
2. Pre právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
4. Prílohu č. 1 tejto zmluvy tvorí špecifikácia nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, bez omylov, obsah zmluvy si prečítali, porozumeli mu a na znak súhlasu ju podpísali.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy dostane nájomca a dva rovnopisy dostane prenajímateľ.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva podlieha režimu povinne zverejňovaných zmlúv v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v celom rozsahu.

V Sabinove dňa 30.08.2023

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Michal Repaský
primátor mesta

.....
Andrea Varholiková

Príloha č. 1

