

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 111/2023

Článok I. Zmluvné strany

- Prenajímateľ:** Mesto Spišská Stará Ves
Sídlo: Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves
Zastúpenie: Ing. Jánom Kurňavom, prednostom MsÚ na základe splnomocnenia zo dňa 17.5.2017
IČO: 00 326 526
DIČ: 2020697283
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s. - pobočka Poprad,
č. účtu: 0492729470/0900
IBAN: SK85 0900 0000 0004 9272 9470
- Nájomca:** Mgr. Ing. Ján Folvarský, advokát
Sídlo: Levočská 1, 064 01 Stará Ľubovňa
Zastúpenie: Mgr. Ing. Ján Folvarský
IČO: 500 64 100
DIČ: 1121268148
Bankové spojenie: Poštová banka a.s.
IBAN: SK55 6500 0000 0000 2055 4828

Článok II. Predmet nájmu

- Predmetom nájmu sú nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v budove Mestského úradu ul. Štúrova 228/109, Spišská Stará Ves, **II. poschodie - miestnosť M 21.**
- Celková plocha prenajatých priestorov je **12,10 m²**. Špecifikácia prenajatých priestorov a plochy jednotlivých miestností sú uvedené v prílohe tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať 1 deň v týždni na účel:

Advokátska kancelária

Článok III. Doba nájmu

- Nájom sa uzatvára na dobu :
neurčitú - odo dňa 01.10.2023

ČLÁNOK IV

Nájomné

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na výške nájomného **10,00 €/m² ročne**, čo predstavuje celkom **121,00 €/rok, slovom: stodvadsaťjeden eur 00/100**.
2. Nájomca bude nájomné uhrádzať ročne po obdržaní faktúry, vždy po skončení kalendárneho roka.
3. Nájomca bude nájomné uhrádzať prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti v pokladni prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný minimálne 30 dní pred uplynutím doby splatnosti nájomného oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového spojenia.
4. Ak sa nájomca dostane do omeškania, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania, ktorého výška sa stanoví v závislosti od základnej úrokovej sadzby NBS v období, keď k omeškaniu došlo. Pre určenie omeškania je rozhodujúci termín pripísania úhrady na bežný účet prenajímateľa resp. termín úhrady v pokladni.

ČLÁNOK V

Náklady na prevádzku a služby spojené s nájmom priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nasledovné náklady na prevádzku a služby: tepelná energia na vykurovanie prenajatých a spoločných priestorov, upratovanie, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, prípadne aj ďalšie platby za poskytnuté služby, ktoré vzniknú počas doby nájmu.
2. Rozsah poskytnutých služieb, špecifikácia jednotlivých nákladových položiek, spôsob výpočtu výšky nákladov na prevádzku a služby a výpočet podielu nájomcov na týchto nákladoch je v prílohe tejto zmluvy.
3. Zálohové platby za poskytované služby bude nájomca **uhrádzať polročne vo výške 180,00 €**. (slovom: stoosemdesiat eur 00/100 eurocentov). Výška záloh sa určuje na základe predbežnej kalkulácie nákladov na príslušný rok po zohľadnení skutočných nákladov a spotreby za predchádzajúci rok.
4. Termíny a spôsob úhrady platia rovnaké podmienky ako pri úhradách nájomného, ktoré sú uvedené v článku IV, ods. 2,3,4 a 5 tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ má právo upraviť zálohové platby v závislosti na skutočných nákladoch a pri úprave cien vstupov (energie, palivá, DPH a pod.).
6. Individuálne služby presahujúce rámec tejto zmluvy, ale s predmetom nájmu súvisiace, budú realizované na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu.
7. V prípade, že nájomca produkuje odpady zaradené do kategórie nebezpečných odpadov, je povinný zabezpečiť si ich odvoz a likvidáciu individuálne uzatvorením zmluvy s odbornou organizáciou. Za dodržanie noriem platných pre nebezpečné odpady zodpovedá nájomca.
8. Nájomca si povinnosti vyplývajúce zo Zákona č. 340/2012 Z.z. o úhrade za služby verejnosti poskytované Rozhlasom a televíziou Slovenska a o zmene a doplnení niektorých zákonov rieši na vlastné náklady.

ČLÁNOK VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi priestor v užívania schopnom stave. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov, a že v takomto stave ich od prenajíateľa preberá.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať tak, aby nedochádzalo ku škodám.
3. Prenajíateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v užívania schopnom stave.
4. Nájomca je povinný na vlastne náklady zabezpečiť drobné opravy, údržbu a práce súvisiace s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
5. Väčšie opravy zabezpečuje prenajíateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná resp. spôsobená nájomcom, zabezpečí ich prenajíateľ na náklady nájomcu.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemôže si uplatniť nároky, ktoré by mu ináč prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
8. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktorú je povinný vykonať prenajíateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak práce boli vykonané so súhlasom prenajíateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
9. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajíateľa.
10. Prenajíateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode nájomcom poverenej osoby.
11. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajíateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
12. Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájmu po uplynutí doby nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ak písomne prejaví svoj záujem v lehote šiestich mesiacov pred skončením doby nájmu uvedenej v čl. II tejto zmluvy.
13. Prenajíateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov, ktoré propaguje nájomcu.
14. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajíateľa pri zmene svojej právnej subjektivity, individuálnych údajov, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
15. Nájomca preberá na seba v súvislosti s predmetom nájmu povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných predpisov v oblasti ochrany zdravia a bezpečnosti práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v prenajatom priestore a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú k nemu vzťah odstráni nájomca na vlastné náklady (zamestnanec, zákazník, príbuzný, pacient, návštevník a pod.). V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu a náklady na jej odstránenie v plnej výške bezodkladne po výzve prenajíateľa.

16. Poistenie vnútorného vybavenia a hnutel'ného majetku, ktorý je umiestnený v prenajatom priestore si zabezpečí nájomca.
17. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok v prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
18. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK VII **Skončenie nájmu**


1. Nájom uzavretý na dobu určitú končí uplynutím termínu.
2. Nájom na dobu určitú sa môže ukončiť dohodou zmluvných strán aj pred uplynutím dohodnutej doby.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z článku VI, tejto zmluvy,
 - d) bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je **2(dva) mesiace** .
6. Keď zmluvu vypovedá prenajímateľ z dôvodov uvedených v článku VII, ods. 3, písm. a), b), e) je výpovedná lehota 1 mesiac.
7. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

ČLÁNOK VIII


1. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, nájomca obdrží jedno vyhotovenie zmluvy a prenajímateľ dve vyhotovenia zmluvy.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne platnými právnymi predpismi.
4. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia mať písomnú formu a platnosť nadobúdajú podpísaním zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Spišskej Starej Vsi

Dňa: 02.10.2023


.....
Prenajímateľ:




.....
Nájomca:

Príloha k zmluve o nájme nebytových priestorov
číslo: 110/2023

Nájomca: **Mgr. Ing. Ján Folvarský, advokát**
Nebytové priestory: **MsÚ Spišská Stará Ves**

I. Rozpis polročných zálohových platieb za služby

1. Náhrady na výrobu tepla:	96,00 €
2. Náklady na elektrickú energiu:	72,00 €
3. Vodné a stočné:	6,00 €
4. Vývoz komunálneho odpadu:	6,00 €

Spolu za polrok: **180,00 €**

II. Špecifikácia prenajatých priestorov

<u>Poschodie</u>	<u>Označenie miestnosti</u>	<u>Plocha miestnosti m²</u>
II. poschodie	M 21	12,1