

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 31375/2023/OM/2

uzavretá medzi

Prenajímateľom: Mesto Levoča,
Zastúpeným: Ing. Miroslavom Vilkovským, MBA, primátorom mesta,
So sídlom: Námestie Majstra Pavla č. 4, 054 01 Levoča
IČO: 00 329 321
DIČ: 2020717754
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a. s.,
Číslo účtu: SK03 0200 0000 0000 3003 7592, SUBASKBX
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom:

Obchodné meno/ názov: Spišská katolícka charita,
Zastúpená: PhDr. Ing. Pavlom Vilčekom, diecézny riaditeľ
Sídlo: Slovenská 1765/30, 052 01 Spišská Nová Ves
IČO: 35514221
DIČ: 2020720966
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK28 0200 0000 0000 2963 4592
Zapísaný/á v registri: Ministerstva kultúry SR
(ďalej len nájomca)

v doleuvedenom mieste a čase, podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. – zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. – občiansky zákonník v platnom znení; a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levoča v platnom znení, po prehlásení týchto zmluvných strán, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, takto:

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ **prenecháva** nájomcovi na užívanie nebytový priestor nachádzajúci sa v Levoči, v lokalite ul. Nám. Majstra Pavla, v objekte s. č. 28, o. č. 28, postavenom na pozemku parc. č. KN-C 860 k. ú. Levoča, zapísanom na liste vlastníctva č. 1 k. ú. Levoča na prenajímateľa v celosti.

- špecifikácia: 1. poschodie, miestnosť vľavo so vstupom z dvornej časti objektu

<u>Druh a popis</u>	<u>charakter nebyt. priestoru;</u>	<u>podlah. plocha</u>
1. miestnosť	kancelária	20,30 m ²
2. miestnosť	chodba	4,75 m ²
3. miestnosť	soc. zariadenie	5,55 m ²
Spolu:		30,60 m ²

(ďalej len **nebytový priestor**) do nájmu **na účel:**

Bezplatného poskytovania špecializovaného sociálneho poradenstva v zmysle Zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné** za užívanie nebytového priestoru a úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru a prenajímaných technických zariadení (ďalej len **služby**).
3. Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Levoči č. 10/17 zo dňa 30.11.2023.
4. Nájomný vzťah je viazaný len na zmluvné strany a neprechádza na iné právnické ani fyzické osoby.

Čl. II.

Stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že stav nebytového priestoru mu je známy a v tomto stave ho i preberá.

Čl. III.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor do nájmu na dobu neurčitú, s účinnosťou od **01.01.2024**, za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný dať nebytový priestor poistiť na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ i nájomca sú povinní do 14 dní oznámiť druhej zmluvnej strane všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na platnosť zmluvy, platby nájomného a úhrady za poskytované služby ako napr. zánik –likvidácia právnickej osoby, prevod práva povinnosti na právneho nástupcu, zmenu účtu, IČO, daňového registračného čísla a pod.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ak nie je dohodnuté inak v čl. X. – osobitné dojednania.
4. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytový priestor dohodnutým spôsobom je prenajímateľ oprávnený požadovať prístup - vstup do nebytového priestoru. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak zistí, že nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dojednaným spôsobom užívania.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu

tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.

6. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady v nebytovom priestore všetky drobné opravy a bežnú údržbu a to riadnym odborným spôsobom a s použitím vhodných a dostačujúcich materiálov. Za drobné opravy sa na účely tejto Zmluvy považujú opravy, ktorých cena neprevyšuje sumu 100 eur.
7. Ak nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktoré je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu nebytového priestoru, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v objekte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom riadny výkon ich práv.
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave v ako ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak nie je dohodnuté inak v čl. X. – osobitné dojednania.
11. Akékoľvek stavebné úpravy a zmeny nebytového priestoru je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a splnení povinností stanovených v stavebnom zákone v platnom znení. Inak mu po skončení nájmu vznikne povinnosť uviesť nebytový priestor na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nebytovom priestore prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi, ak si túto službu neobjednal u prenajímateľa.
13. Za škodu spôsobenú v nebytovom priestore a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
14. Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.

Čl. V.

Výška nájomného a úhrad za služby

1. Nájomné za užívanie nebytového priestoru je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. . o cenách v platnom znení a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levoča v platnom znení.
2. Dohodnutá výška nájomného za **1 m²** podlahovej plochy je **20 eur/rok**.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného, na základe platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levoča.

- Pri zvýšení nájomného je prenajímateľ oprávnený zohľadniť všetky vplyvy zvyšujúce náklady na prevádzku objektu (náklady na opravy a údržbu, odpisy stavieb, daňové odvody, infláciu a pod.) i zvýšený záujem o prenájom nebytového priestoru.
4. Predbežná výška úhrad za služby je **1 452 eur/rok, čiže 121 eur/mesiac**.
 5. Výpočtový list, z ktorého je zrejmá výška nájomného i úhrad za služby tvorí prílohu tejto zmluvy.
 6. Prenajímateľ vykoná raz ročne riadne vyúčtovanie nedoplatkov alebo preplatiek poukázaných úhrad za služby a to po doručení faktúr od dodávateľov spravidla do 31. mája nasledujúceho roka.

Čl. VI.

Spôsob platenia a splatnosť nájomného a úhrad za služby

1. Nájomné a úhrady za služby sa nájomca zaväzuje platiť mesačne vo výške **172 eur/mesiac** a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, **a platba bude pripísaná najneskôr posledný deň príslušného mesiaca**.
2. Platba alebo úhrada sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za služby riadne a včas, je v omeškaní a vzniká mu povinnosť zaplatiť prenajímateľovi i úroky z omeškania vo výške ustanovenej platnými právnymi predpismi v čase tohto omeškania.
4. Ak nájomca, hoci upomenutý nezaplatil splatné nájomné, resp. úhrady za služby ani do splatnosti ďalšieho nájomného, resp. úhrad za služby, môže prenajímateľ odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.

Čl. VII.

Podnájom nebytového priestoru

1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa a za dodržania podmienok, za akých má sám nebytový priestor prenajatý, čo do účelu, doby nájmu, výšky úhrady za podnájom a pod.
2. Ak nájomca dá nebytový priestor do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.

Čl. VIII.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje za doručeníu, aj keď si ju adresát neprevzal, ak bola adresovaná na adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú vopred písomne oznámenú adresu.
2. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň potom čo jedna zo zmluvných strán odoslala zásielku poštou druhej zmluvnej strane.

Čl. IX.

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať túto zmluvu písomne bez udania dôvodu. Vypovedná lehota je tri mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede.

2. Nájom nebytového priestoru možno skončiť aj dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy.
3. Po podanej výpovedi je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom tohto nebytového priestoru jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa.
4. Nájom nebytového priestoru možno skončiť odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
5. Nájomca môže odstúpiť od tejto zmluvy do 30 dní od oznámenia jednostranného zvýšenia nájomného a/alebo služieb spojených s užívaním nájmu.

Čl. X.

Osobitné dojednania

1. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu nebytového priestoru, dodržiava zákon č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v platnom znení. Nájomca vykonáva všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie a to na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný starať sa o bezpečnú prevádzku vyhradených technických zariadení elektrických, tlakových, plynových a zdvíhacích, pokiaľ tieto v nebytovom priestore má a zabezpečuje výkon periodických revízií týchto zariadení v lehotách stanovených v príslušných STN a závady z týchto revízií sa zaväzuje odstrániť. Tieto činnosti nájomca realizuje na svoje náklady.
3. Nájomca je povinný dodržať zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení.
4. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa sprístupniť nebytový priestor prenajímateľovi za účelom odpočtov meračov (vodomery, elektromery, pomerové rozdeľovače tepla a pod.).
5. Nájomca je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi do 15 dní po skončení roka (resp. po odovzdaní nebytového priestoru) priemerný počet osôb užívajúcich nebytový priestor za posledný rok. V prípade, že nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ vykoná vyúčtovanie nákladov za služby podľa predchádzajúceho roka, resp. odhadom a v tomto prípade nezodpovedá za rozdiely vo vyúčtovaní, resp. za škodu vzniknutú ostatným nájomcom v objekte.
6. Nájomca je povinný urobiť pri odovzdaní nebytového priestoru hygienickú maľbu (ak priestory v takom stave prevzal).

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom 01.01.2024, za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 5a ods. 6 zákone č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony.

3. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých sú určené dva (2) pre prenajímateľa a dva (2) pre nájomcu.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán okrem zmeny týkajúcej sa výšky nájmu, úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (Článok V.), ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne na základe zmien platných predpisov Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levoča a zmien spôsobených dodávateľmi energií a služieb.
5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že bola nimi prečítaná, je im zrozumiteľná, vyjadruje ich vôľu a preto ju na znak súhlasu slobodne a vážne svojim podpisom potvrdzujú
7. Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. - občiansky zákonník v platnom znení a súvisiacimi platnými právnymi predpismi.

V Levoči dňa: 20-12-2023

V Spišskej Novej Vsi, dňa: 19-12-2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mesto Levoča
zastúpené primátorom mesta
Ing. Miroslavom Vilkovským, MBA

.....
Spišská katolícka charita
zastúpená, diecéznym riaditeľom
PhDr. Ing. Pavlom Vilčekom

Výpočtový list

Príloha

Rozmery miestností, účel užívania, výpočet nájomného					
P.č.	číslo miestn.	Spôsob využitia	Plocha v m2	Sadzba	Nájomné celkom v eur
			pre výpočet nájomného	v eur za m2 (nájomné)	
1		kancelária	20,30	20,00	406,00
2		chodba	4,75	20,00	95,00
3		soc.zariadenie	5,55	20,00	111,00
		spolu:	30,60		
Ročná úhrada nájomného					612,00
Mesačná úhrada nájomného					51,00
Zálohy na:					
1. vodné, stočné					24,00
2. el. energia spol.priest.					360,00
3. dodávku tepla					1044,00
4. zrážková voda					24,00
Ročná úhrada za služby					1452,00
Mesačná záloha na služby					121,00
Mesačne nájom + služby spolu :					172,00

V Levoči, dňa : 20 -12- 2023

V Spišskej Novej Vsi, dňa : 19 -12- 2023



prenájomateľ

nájomca

