

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená v súlade so Zák. č. 116/1990 Z.z.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

č. 236 - MsÚ/2024

I.

Zmluvné strany

- 1.1 Prenajímateľ : **Mesto Vysoké Tatry**
So sídlom: Starý Smokovec 18001, 062 01 Vysoké Tatry
Zastúpené: Jozef Štefaňák, primátor
IČO: 00 326 585
Bankové spojenie: SLPS a.s. Poprad
IBAN: SK96 0900 0000 0051 6639 4524
SWIFT/BIC: GIBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 1.2 Nájomca : **Peter Andráš**
Tatranská Lomnica 14152
059 60 Vysoké Tatry
(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom aj zmluvné strany)

II.

Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – objekt Tatranské kultúrne centrum Tatranská Lomnica s.č. 14065, nachádzajúci sa na pozemku registra C-KN parc. č. 292 k.ú. Tatranská Lomnica, časť Tatranská Lomnica.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory , nachádzajúce sa na II. nadzemnom podlaží v objekte uvedenom v čl. II. bod 2.1. o výmere 32,60 m².
- 2.3 Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza, t.j. ako stojí a leží o čom bude spísaný záznam.

III.

Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom:

- **skúšobňa pre nácvik a produkciu hudobnej skupiny**

IV.

Doba trvania nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na prenájme nebytových priestoroch, uvedených v čl. II. zmluvy na dobu **neurčitú od 15.06.2024.**
- 4.2 Nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo vo Vysokých Tatrách Uznesením č. 51/2024 zo dňa 25.04.2024.

V. Cena za nájom

- 5.1 Nájomné je v súlade so zák.č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vysoké Tatry a dohodou zmluvných strán.
- 5.2 Nájomné počas dohodnutej doby nájmu vrátane elektrickej energie je vo výške **360,00 Eur** (slovom:tristošesdesiatEuro).
- 5.3 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného. Takáto úprava výšky nájomného bude prenajímateľom vykonaná písomným oznámením nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájomného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.
- 5.4 Zvýšená výška nájomného na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.

VI. Splatnosť nájomného

- 6.1 Nájomné je splatné štvrt'ročne, do posledného dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roka vo výške $\frac{1}{4}$ dohodnutého nájomného:
za nájomné **90,00 Eur/štvrt'ročne**
Variabilný symbol pre platby za nájomné bude každoročne upravený podľa priloženej inštrukcie.
- 6.2 Nájomca poukáže platbu nájomného na účet prenajímateľa. Povinnosť zaplatiť nájomné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet prenajímateľa.
- 6.3 V prípade nedodržania doby splatnosti má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,02 % za každý omeškaný deň.

VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Prenajímateľ a nájomca sa výslovne dohodli, že zmluvu možno vypovedať písomne bez udania dôvodu. Zmluvné strany s tým bez výhrad súhlasia.
- 7.2 Výpovedná lehota je tri mesiace; počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.3 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O prevzatí a odovzdaní nebytového priestoru zmluvné strany spíšu odovzdávajúci – preberajúci protokol.
- 7.4 Nájom zaniká :
- a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme;
 - c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel.
- 8.2 Prenajímateľ alebo ním určený splnomocnený zamestnanec majú právo vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania ich technického stavu.
- 8.3 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 8.4 Nájomca nesmie dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu ďalšej osobe bez súhlasu mestského zastupiteľstva.
- 8.5 Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
- 8.6 Nájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu nájmu a predmetu nájmu plnenie povinností, vyplývajúcich z dodržiavania zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ako aj ostatných súvisiacich predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vrátane starostlivosti o požiaro-technické zariadenia, elektrickú inštaláciu ako aj predpisov o ochrane životného prostredia.
- 8.7 Počas doby trvania nájmu nájomca nemôže vynakladať investície a vykonávať stavebné úpravy a opravy na premete nájmu.
- 8.8 Nájomca je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov.
- 8.9 Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať sám, na vlastné náklady.
- 8.10 Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
- 8.11 Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o písomný súhlas s priložením návrhu reklamy.
- 8.12 Reklamné plochy budú riešené žiadosťou o povolenie reklamy na príslušnom stavebnom úrade.

IX.

Doručovanie

Akékoľvek doručovanie podľa Zmluvy nadobúda účinnosť po tom, ako nastane najskoršia z nasledujúcich udalostí:

- prevzatie zásielky adresátom,
- odmietnutie prevzatia zásielky adresátom alebo odmietnutie adresáta vystaviť potvrdenie o odmietnutí prevzatia osobne doručovanej zásielky, alebo
- dňom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu neprevzatia adresátom.

X.
Poistenie predmetu nájmu

- 10.1 Prenajímateľ sa zaväzuje uhrádzať poistenie za budovu v rozsahu poistnej zmluvy dojednanej prenajímateľom, ktorá obsahuje poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou.
- 10.2 Poistenie vecí a majetku pre prípad odcudzenia alebo poškodenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzavretím samostatného poistenia.

XI.
Záverečné ustanovenia

- 11.1 Táto zmluva je platná dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň po jej zverejnení.
- 11.2 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia Zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme.
- 11.3 Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len písomne, so súhlasom oboch zmluvných strán, písomne, formou číslovaných dodatkov.
- 11.4 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 11.5 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 vyhotoveniach.
- 11.6 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Starom Smokovci 10.06.2024

.....
prenajímateľ

.....
nájomca