

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s § 50a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 9a ods. (9) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Čl. I

Zmluvné strany

- Prenajímateľ :** **Mesto Spišská Nová Ves**
Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves
zastúpené: Ing. Pavol Bečarik, primátor mesta
IČO: 329614
DIČ: 2020717875
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves
IBAN: SK16 5600 0000 0034 0042 2003
(ďalej len "prenajímateľ")
Prenajímateľ nie je platcom DPH
- Nájomca:** **Kamil KMEC**
Tehelná 3312/18A, 052 01 Spišská Nová Ves
IČO: 41686811
DIČ: 1071573745
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s. pobočka Spišská Nová Ves
IBAN: SK31 0900 0000 0005 2281 49952

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený ako vlastník :
 - 1.1. nehnuteľného majetku v katastrálnom území Spišská Nová Ves, zapísanom na liste vlastníctva číslo 1, vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Spišská Nová Ves, a to:
 - podnikateľský inkubátor 2 – dielne, súpisné č. 783 , na parcele KN-C č. 6607/8 vo výmere 806 m² (orientačné č. Tehelná ul. č. 20),
 - podnikateľský inkubátor 2 – sklady, súpisné č. 784, na parcele KN-C č. 6607/9 vo výmere 102 m²,
 - 1.2. hnuteľného majetku nachádzajúcom sa v objekte podnikateľský inkubátor 2, prenajímať predmetné nehnuteľnosti.
2. Predmetom zmluvy je časť majetku prenajímateľa nachádzajúceho sa v katastrálnom území Spišská Nová Ves, a to **skladový priestor** na pozemku na parc. č. KN-C 6607/9 (zastavaná plocha), súp. č. 784, **o rozlohe 42 m²** (ďalej tiež len ako „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade s § 2 zákona č. 116/1990 Zb. predmet nájmu uvedený v článku II. bod 2 tejto zmluvy prenajať.
4. Nájomca vyhlasuje, že predmet zmluvy je mu detailne známy na základe osobnej obhliadky, na základe čoho potvrdzuje, že predmet zmluvy je plne spôsobilý na dohodnuté užívanie.

5. Predmetom nájmu nie sú pozemky predmetom nájmu zastavané a predmetom nájmu nie sú ani pozemky k predmetu nájmu príslušné.

Čl. III Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je dojednanie podmienok užívania predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ nájomcovi prenajíma predmet nájmu citovaný v čl. II. tejto zmluvy na skladové účely.

Čl. IV Doba nájmu

Nájom začína dňom 01. 09. 2024 a uzatvára sa na dobu určitú do 31. 08. 2026. Nájom nebytových priestorov sa skončí uplynutím dohodnutej doby.

Čl. V. Finančné náležitosti

1. Finančné náležitosti vyplývajúce z užívania predmetu nájmu sú:
 - nájomné,
 - platby za služby zabezpečujúce riadne užívanie predmetu nájmu.
2. **Výpočet nájomného:**

Celkom nájomné za rok	1176,00	EUR
------------------------------	----------------	------------

Nájom mesačne za skladový priestor	98,00	EUR
---	--------------	------------

Zmluvné strany sa dohodli na platení nájomného mesačne, ktorého výška je **98,00 EUR**, vždy k 15. dňu príslušného mesiaca.

3. Podkladom pre úhradu nájomného je táto zmluva.
4. Dojednané nájomné prenajímateľ môže od roku 2025 aktualizovať o oficiálnu mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Vypočítaná výška nájomného bude zaokrúhľovaná obvyklým matematickým spôsobom.
5. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v dohodnutej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie. Nájomca bude nájomné a poplatky za služby uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves, IBAN: SK16 5600 0000 0034 0042 2003.
6. Za úhradu platby sa bude považovať pripísanie finančných prostriedkov na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
7. V prípade omeškania platieb je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi uplatniť sankciu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. S užívaním predmetu nájmu súvisia aj služby zabezpečujúce riadne užívanie predmetu nájmu.
9. Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu sú jednak služby nájomcom priamo spotrebúvané, a to merateľné alebo vypočítavané pomerným spôsobom (podlahovou plochou predmetu nájmu), a/alebo služby vynakladané na spoločné plochy a priestory areálu podnikateľského inkubátora (tie sú vzťahované na všetky subjekty nachádzajúce sa v podnikateľskom inkubátore).

10. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať služby pre nájomcu v optimálnom objeme, v obvyklej kvalite a primeranej cene.
11. Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať finančné úhrady len vo výške skutočne nameraných a/alebo pomerným spôsobom vypočítaných nákladov (podľa druhu poskytovaných a/alebo zabezpečovaných služieb) zo skutočne vynaložených nákladov na služby.
12. Nakoľko prenájomca nie je platcom DPH, ceny uvádzané či už v zmluve alebo s ňou súvisiacich faktúrach, sú ceny konečné.
13. Náklady na služby súvisiace s nájomom bude prenájomca nájomcovi fakturovať štvrťročne, a to najneskôr do 25. dňa nasledujúceho mesiaca po štvrtroku, za ktorý sa robí vyúčtovanie.
14. Štruktúra a **predpokladané priemerné mesačné finančné** náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú nasledovné:

- odvádzanie zrážkovej vody.....	5,00 €,
- spotreba elektrickej energie.....	10,00 €,
- údržba spoločne využívaných častí areálu	5,00 €.

Priemerné predpokladané náklady na služby za mesiac spolu: 20,00 €.

Článok VI Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu vykonať akékoľvek stavebné a iné úpravy objektu, rozvodov a vyhradených technických zariadení. Všetky prípadné pre nájomcu nevyhnutné stavebné a iné úpravy predmetu nájmu, rozvodov a vyhradených technických zariadení je nájomca povinný vopred odsúhlasiť s prenájomcom. Pri stavebných a iných úpravách objektu, rozvodov a vyhradených technických zariadení je nájomca povinný predložiť písomnú žiadosť, príslušné povolenia a rozpočet na tieto úpravy.
2. Nájomca je povinný prenájomcovi oznámiť bez zbytočného odkladu všetky zmeny, ktoré nastali v a na predmete nájmu, a to ako zapríčinením nájomcu tak aj bez jeho vplyvu a vôle, a súčasne je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenájomca vykonať a umožniť výkon takýchto aj iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti prenájomcovi vznikla.
3. Umiestnenie, vzhľad a rozmery firemných reklamných tabúl je nájomca taktiež povinný vopred dohodnúť s prenájomcom.
4. V prípade zámeru nájomcu na zefektívnenie využitia prenajatého objektu, ktorý si vyžiada stavebné úpravy nebytových priestorov, úpravy rozvodov alebo vyhradených technických zariadení, si po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení prenájomcom zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prílohou žiadosti bude nájomcom navrhovaný zámer, projekt rekonštrukčných stav prác a návrh rozpočtu predpokladaných nákladov.
5. Prípadné zhodnotenie užívaného nebytového priestoru nájomcom a úhrada naň vynaložených nákladov budú predmetom samostatnej dohody, resp. zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rekonštrukcie (úpravy) predmetu nájmu nájomcom pre svoje špecifické potreby, vynaložené náklady budú nákladmi nájomcu bez možnosti ich odpočítania z nájomného.

Článok VII

Ostatné dohody

1. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ zabezpečí poistenie predmetu nájmu na svoje náklady.
Poistenie vnútorného zariadenia a hnuiteľných vecí v prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
3. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu iným osobám.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia (najmä § 4 a 5) Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a nadväzných legislatívnych predpisov v tejto oblasti, a to vrátane úloh zabezpečovania požiarnej prevencie v sklade s Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
5. Nájomca je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia (VTZ): elektrické, plynové a tlakové, pokiaľ ich má v prenájme od prenajímateľa, a to vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok (revízií) a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhláškou č. MPSVaR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia, ak nájomca ich má v nájme.
6. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej legislatívy.
7. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienickoepidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre prípadný výkon DDD (dezinfekcia). Obdobné platí aj pre prípady protipožiarneho zásahu a pod. činnosti pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu.
10. Korešpondenciu si budú zmluvné strany zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade doporučených poštových listových zásielok sa za doručenie listových zásielku bude považovať aj taká dopor. listová zásielka, ktorú adresát neprevezme, pričom za deň doručenia sa bude považovať dátum uloženia takejto zásielky na príslušnej pošte.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. V prípade nesplácania záväzkov uvedených v splátkovom kalendári – ak taký bude dohodnutý - bude výpovedná doba 1 mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi odovzdať uvoľnené nebytové priestory zápisnične, a to v stave, ktorý zodpovedá ich obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na ich riadne užívanie a údržbu. Pri akýchkoľvek úpravách prenajímaného priestoru a všetkých k nemu prislúchajúcich rozvodov a vyhradených technických zariadení, je nájomca pri skončení nájmu povinný dať ich do pôvodného stavu, prípadne sa môže dohodnúť s prenajímateľom inak, o čom musí byť písomný záznam.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
3. Zmluva je vyhotovená v 5-tich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z nich 3 exempláre obdrží prenajímateľ a dva exempláre nájomca.
4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s obsahom zmluvy, rozumejú jej a vyhlasujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je uzatvorená v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 30. 08. 2024

Za nájomcu:
Kamil Kmec
primátor mesta

Za prenajímateľa:
Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta