

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 2024/83/03

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

Článok 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mesto Poprad
Štatutárny zástupca:	Ing. Anton Danko, primátor mesta
Sídlo:	Nábřežie Jána Pavla II. 2802/3, 058 01 Poprad
IČO:	00 326 470
DIČ:	2021031144
IČ DPH:	Mesto Poprad nie je platcom DPH, SK 2021031144 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa § 7a Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Poprad
IBAN:	SK75 0200 0000 0000 2452 4562 (ďalej len "prenajímateľ")

Nájomca:	Kaptah s.r.o.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Štatutárny zástupca:	Mgr. Jakub Benko, konateľ spoločnosti
Sídlo:	Štefániková trieda 76/52, 949 01 Nitra
IČO:	54 841 984
DIČ:	2121806104
IČ DPH:	SK2121806104 Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, vložka č. 58563/N (ďalej len "nájomca")

Článok 2

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti a je oprávnený uzavrieť túto nájomnú zmluvu za podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve.

Článok 3

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom budovy súp. č. 1744 na Sobotskom námestí v Poprade, postavenej na pozemkoch parc. č. KN-C 1120 a parc. č. KN-C 1121 k. ú. Spišská Sobota, zapísanej v katastri nehnuteľnosti na LV č. 1835 pod B1, B2, B3 a B5.

2. Predmetom nájmu sú tieto nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku:
 - Sklad, sociálne zariadenie a podiel na spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve o celkovej výmere 24,61 m².
3. Špecifikácia nebytových priestorov je prílohou č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok 4 **Účel nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory ako skladové priestory – na uskladnenie kostýmov a kulís divadla „COMMEDIA“ Poprad.

Článok 5 **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia uvedenej zmluvy do 31.12.2024.
2. Počas doby nájmu môže dôjsť k ukončeniu zmluvného vzťahu:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou v zmysle § 9 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok 6

Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa podľa § 9aa, ods. 2., písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, „Zásad prenájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Poprad“ schválených Uznesením č. 300/2023 zo dňa 13.12.2023 a podľa čl. 9, bod 2 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Poprad v platnom znení dohodli na nájomnom v sume 239,95 € za obdobie prenájmu.
2. Úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov predstavujú sumu 90,00 € za celé obdobie prenájmu.
3. Nájomné a úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú uvedené prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny zákonnej úpravy cien za dodávku energií má prenajímateľ právo premietnuť túto úpravu do úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.
5. Náklady na vykurovanie budú fakturované podľa prenajatej prepočítanej, vykurovanej plochy (Vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z. z. zo dňa 20.12.2005).
6. Úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov budú vysporiadané v návaznosti na faktúry dodávateľov za kalendárny rok najneskoršie do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka vystavením zúčtovacej faktúry, splatnej do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry.

Článok 7

Splatnosť nájomného a služieb a spôsob platenia

Nájomné a úhrady zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa platia mesačne na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry, splatnej do 14 dní od dátumu vystavenia faktúry:

- za nájomné v sume	79,98 €
- za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v sume	30,00 €
Spolu za jeden mesiac v sume	109,98 €

Článok 8

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pri nedodržaní termínu splatnosti faktúr za nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.“).
2. Úrok z omeškania bude nájomcovi fakturovaný po uhradení nájomného a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov vystavením sankčnej faktúry, splatnej najneskôr do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry.
3. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, že nájomca uhradí čo i len jednu faktúru po termíne splatnosti, bude mu fakturovaná zmluvná pokuta vo výške 50 % mesačnej fakturácie, najmenej suma 20,00 € a najviac suma 100,00 € a to za každé porušenie povinnosti uhradiť faktúru v termíne splatnosti.

Článok 9

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave užívateľnom a spôsobilom na prenájom na svoje náklady a za tým účelom zabezpečiť stredné a generálne opravy (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

Článok 10

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný udržiavať nebytové priestory čo najlepšom stave a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) minimálne v rozsahu vymedzenom v prílohe Nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995 Z. z., ako aj ďalšie potrebné bežné opravy vyplývajúce z povahy predmetu nájmu a v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytové priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. Nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.

4. Nájomca je povinný dodržiavať platné bezpečnostné a protipožiarne predpisy.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č.121/2002 o požiarnej prevencii a povinností vyplývajúcich zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
6. V prípade poškodenia alebo zničenía prenajatých vecí vlastným zavinením, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu.
7. Nájomca je oprávnený dať nebytové priestory do podnájmu výlučne len s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy prenajatých priestorov len s výlučným písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly užívania.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť podmienky nájmu.
11. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch a priestoroch súvisiacich s týmito priestormi dodržiavať všetky právne predpisy a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako pôvodcovia a držiteľia pri vzniku a nakladaní s odpadmi vznikajúcimi pri ich činnosti súvisiace platné predpisy platné v odpadovom hospodárstve.
12. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v platnom znení a všetky súvisiace platné predpisy ako aj povinnosti vyplývajúce z vydaných rozhodnutí orgánov štátnej vodnej správy.
13. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace právne predpisy.
14. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace platné predpisy.
15. Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a všetky súvisiace platné predpisy.
16. Nájomca je povinný odovzdať nebytové priestory nasledujúci deň po ukončení nájmu v pôvodnom stave.
17. Nájomca je povinný neodkladne nahlásiť prenajímateľovi poruchu pomerových meračov vody. Pri akomkoľvek zásahu do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie, resp. do meracích zariadení bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, nájomca uhradí rozdiel spotreby dodaných médií nameraný na hlavnom merači.
18. Nájomca je povinný zabezpečiť si odvoz komunálneho odpadu na vlastné náklady.

Článok 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb. a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli na výlučne písomnej forme tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
5. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich vážnej a slobodnej vôle, ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, ustanovenia zmluvy sú pre nich zrozumiteľné a určité, neuzavreli ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Poprad dňa _____

Poprad, dňa _____

Prenajímateľ: Mesto Poprad

Nájomca: Kaptah s.r.o.

Ing. Anton Danko
primátor mesta

Mgr. Jakub Benko
konateľ spoločnosti

**Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov, nájomného a služieb
za užívanie nebytových priestorov**

NZ č.2024/83/03

Nájomca: Kaptah s.r.o.

IČO: 54 841 984

P.č.	Špecifikácia		Výška	Koef.	Sadzba na	Nájomné
	nebytových	(m2)			nájom/m2	rok
	priestorov					(€)
	Priestory prenajaté na stálo					
1	Šklad	13,23			39,00	515,97
2	Sociálne zariadenie pre divákov	2,70			39,00	105,30
3	podiel na spoločných priestoroch	8,68			39,00	338,52
	schodisko, 1/3 z 26,04=8,68					
	Spolu	24,61			39,00	959,79
	Ročné nájomné					959,79
	Nájomné za obdobie prenájmu					239,95
	Mesačné nájomné					79,98

Predpis služieb spojených s užívaním priestorov			Mesačne	Ročne
a) na plyn			16,00	192,00
b) vodné a stočné			2,00	24,00
c) zrážková voda-nie je			0,00	0,00
d) elektrická energia			12,00	144,00
e) TUV			0,00	0,00
Služby spojené s užívaním priestorov ročne				360,00
Služby za obdobie prenájmu				90,00
Služby spojené s užívaním priestorov mesačne			30,00	

	79,98
	30,00
Mesačne	109,98