

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. NZ/41/2025/OM

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zmluva“)

článok I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Kežmarok
Sídlo: Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
Štatutárny zástupca: **PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor mesta**
IČO: 00 326 283
DIČ: 2020697184
IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom DPH,
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa
§ 7a Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení
neskorších predpisov
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Kežmarok
IBAN: SK66 5600 0000 0016 0036 9017
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : JuBaSa s.r.o.
Sídlo: Nad traťou 1342/28, 060 01 Kežmarok
Štatutárny orgán: Mgr. Barbora Jurgovianová, konateľka
IČO: 53 677 439
DIČ: 2121461199
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK17 0900 0000 0051 8857 0146
(ďalej len „nájomca“)

článok II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Kežmarok, a to objektu na Hlavnom námestí, súpisné číslo 118, orientačné číslo 3, postavenom na pozemku parc. č. KN-C 343, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1351 m², zapísanom v katastri nehnuteľností pre okres Kežmarok, obec Kežmarok, katastrálne územie Kežmarok na liste vlastníctva č. 1.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte popísanom v ods. 1 tohto článku, a to miestnosti č. 18 o výmere 66,78 m², č. 19 o výmere 21,64 m² a sociálneho zariadenia č. 21 o výmere 4,98 m², spolu celý predmet nájmu o výmere 93,4 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné.
4. Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy .

článok III

Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho využívania na zriadenie historickej expozície remeselných tradícií, poskytovanie služieb zameraných na výklad o histórii remesiel v podtatranskej oblasti.
2. Nájomca prehlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal.
3. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva o zmene účelu využívania predmetu nájmu.
4. Ak bude nájomca využívať predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý mu bol prenajatý, má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.

článok IV

Doba nájmu a zánik nájomného vzťahu

1. Predmet nájmu popísaný v článku II tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 31.12.2025.
2. Počas doby nájmu môže dôjsť k ukončeniu nájomného vzťahu:
 - 2.1. Dohodou zmluvných strán podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zánikom predmetu nájmu, alebo zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
 - 2.2. Výpoveďou danou prenajímateľom s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede z týchto dôvodov:
 - 2.2.1. ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý mu bol prenajatý,
 - 2.2.2. ak nájomca riadne a načas neplatí nájomné dohodnuté touto zmluvou,
 - 2.3. Výpoveďou danou nájomcom s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede z dôvodu zániku účelu nájmu.
 - 2.4. Výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď, alebo výpoveď zaslaná elektronicky. Účinky doručenia písomnej výpovede nastanú aj v prípade, ak pošta vráti listovú zásielku ako nedoručenú z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote a zásielka bola

adresovaná na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

2.5. Odstúpením od zmluvy:

2.5.1. Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy podľa § 679 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka.

2.5.2. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy podľa § 679, ods. 3 Občianskeho zákonníka.

2.5.3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe v rozpore s touto zmluvou.

2.5.4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy ak bude nájomca využívať predmet nájmu v rozpore s účelom, na ktorý mu bol prenajatý.

3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať na vlastné náklady a vrátiť ho v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce dojednanému účelu užívania, ak sa s prenájomateľom nedohodnú inak, uhradiť prenájomateľovi pomernú časť dohodnutého ročného nájomného a najneskôr v posledný deň nájmu odovzdať prenájomateľovi v stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu. V prípade preplatku nájomného, prenájomateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi pomernú časť už uhradeného ročného nájomného v lehote do 30 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu, resp. prevzatia predmetu nájmu.
4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu po skončení nájmu vrátiť prenájomateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a odstrániť na svoje náklady všetky závady, ktoré počas trvania nájmu na predmete nájmu vznikli, ak sa s prenájomateľom nedohodnú inak.

článok V

Výška nájmu a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Mestské zastupiteľstvo v Kežmarku uznesením č. 209/2024 zo dňa 16. 12. 2024 schválilo prenájom predmetu nájmu popísaného v článku II tejto zmluvy. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi predmet nájmu za nájomné vo výške **1,00 euro/rok** za celý predmet nájmu. V nájomnom nie je zahrnutá paušálna sadzba za elektrickú energiu a dodávku vody.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné ročne vopred na účet prenájomateľa na základe vystavenej faktúry, so splatnosťou vždy do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry.
3. Neprevzatie faktúry nájomcom nie je dôvodom na nezaplatenie nájomného dohodnutého v tejto nájomnej zmluve.
4. V prípade, že platba nebude vykonaná v dohodnutej lehote, zaväzuje sa nájomca uhradiť na účet prenájomateľa úrok z omeškania vo výške podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet prenájomateľa v peňažnom ústave.
5. Prenajímateľ zabezpečuje dodávku tepla a nájomca je povinný platiť za túto dodávku na základe zálohových faktúr vystavených prenájomateľom do 15 dňa bežného mesiaca, zaslaných nájomcovi, ktorých splatnosť je 14 dní odo dňa ich vystavenia. Preddavky za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich

najneskôr do 31.03. za predchádzajúci rok. Nedoplatok z ročného vyúčtovania je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 14 dní odo dňa vystavenia vyúčtovacej faktúry. Prípadné preplatky z ročného vyúčtovania môže prenajímateľ započítať na nedoplatky z predchádzajúcich období, resp. preplatok bude zaslaný na účet nájomcu do 14 dní odo dňa vykonania ročného vyúčtovania za dodávku tepla za predchádzajúci rok.

6. Prenajímateľ zabezpečuje a nájomca je povinný platiť vodné, stočné a stočné zrážkovej vody. Cena vodného, stočného a stočného zrážkovej vody bude refakturovaná nájomcovi na základe faktúr zaslaných dodávateľom. Splatnosť faktúr vystavených prenajímateľom je 14 dní odo dňa ich vystavenia. Fakturovaná cena za vodné stočné a stočné zrážkovej vody bude poukazovaná na účet Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Kežmarok, IBAN: SK66 5600 0000 0016 0036 9017, variabilný symbol č. faktúry. Cena stočného zrážkovej vody bude vypočítaná podielom prenajatej plochy nebytového priestoru k súčtu celkových plôch jednotlivých nebytových priestorov v objekte. Spotreba vodného a stočného bude vypočítaná na základe odpočtu podružného vodomera v nebytovom priestore.
7. Ak nájomca bude v omeškaní s platením platieb uvedených v ods. 5 a 6 tohto článku, je povinný vyplatiť prenajímateľovi úrok vo výške stanovenej právnymi predpismi.
8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a výšku nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vždy pri zmene cenových predpisov (nájomné sa mení na základe uznesenia mestského zastupiteľstva v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Kežmarok, náklady za služby sa menia úpravou cien energií). Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu v prípade, ak nesúhlasí s jednostrannou zmenou výšky nájomu prenajímateľom. Vypovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. V prípade vypovedania zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že vzájomné plnenia poskytnuté počas doby riadneho plnenia zmluvy sa nevracajú.

článok VI

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu sa zaväzuje nájomca zabezpečiť na vlastné náklady (napr. výmena batérie, zámku na dverách, výmena žiaroviek). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
2. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
3. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení domu, je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajímateľa.
4. Nájomca v dobe trvania nájmu nebytového priestoru zabezpečí sám na vlastné náklady plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany v zmysle platných predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarom.
5. Nájomca v dobe trvania nájmu nebytového priestoru sám zabezpečí na svoje náklady plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle platných predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

6. Nájomca sám na svoje náklady zabezpečí v nebytovom priestore:
 - odber a meranie elektrickej energie,
 - upratovanie nebytového priestoru,
 - odvoz prevádzkového odpadu,
7. Nájomca prenajatých nebytových priestorov a priestorov súvisiacich s prenajatým nebytovým priestorom je povinný plniť všetky povinnosti v zmysle platných predpisov v odpadovom hospodárstve.
8. Nájomca nemá povinnosť predmet nájmu poistiť. Poistenie hnutel'ných vecí patriacich nájomcovi nachádzajúcich v predmete nájmu si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
9. Bez súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor ani jeho časť do podnájmu tretej osobe.

článok VII

Záverečné ustanovenia

1. V súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, prenajímateľ spracúva osobné údaje nájomcu uvedené v tejto zmluve. Poskytnutie požadovaných osobných údajov je zákonnou a/alebo zmluvnou požiadavkou a v prípade ich neposkytnutia môže prenajímateľ odmietnuť uzatvoriť túto zmluvu.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou so súhlasom zmluvných strán.
3. Účastníci zmluvy po jej prečítaní výslovne prehlásili, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, že zmluva bola spísaná a uzavretá podľa ich slobodnej a vážnej vôle, že ju neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpísali.
4. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, pričom nájomca dostane jednu a prenajímateľ dva rovnopisy.

Kežmarok, dňa : 28-02-2025

Prenajímateľ:
za Mesto Kežmarok



PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA
primátor mesta

Kežmarok, dňa : 28-02-2025

Nájomca:
za JuBaSa s.r.o.

JuBaSa s.r.o.
Nad traťou 1342/28
060 01 Kežmarok
IČO: 53 677 439, DIČ: 2121461195

Mgr. Barbora Jurgovianová
konateľka