

**ZMLUVA  
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

**uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

---

**ZMLUVNÉ STRANY**

**prenajímateľ:** **MESTO SPIŠSKÉ VLACHY**  
IČO: 329 657, DIČ : 2021331543  
so sídlom: SNP 34, 053 61 Spišské Vlachy  
zastúpené: primátorom mesta Ľubomírom Fifikom  
bankové spojenie: DEXIA a.s. Spišská Nová Ves  
číslo účtu: 3440021001 / 5600 VS 202006

**a**

**nájomca:** Mestské lesy a majetky Spišské Vlachy spol. s.r.o.  
zastúpené riaditeľom Vladimírom Sajdákom

**Článok I  
Úvodné ustanovenie**

1. Mesto je vlastníkom budovy s. č. 87, a zastavaného pozemku parcelné číslo KN 196 v Spišských Vlachoch na ulici SNP č. 34, ktoré sú zapísané na LV č.1 v k. ú. Spišské Vlachy ako výlučne vlastníctvo Mesta Spišské Vlachy.
2. Prenajímateľ poskytol tieto nebytové priestory nájomcovi, za účelom prevádzky a administratívnej činnosti organizácie Mestské lesy a majetky Spišské Vlachy spol. s.r.o.

**Článok II  
Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, nachádzajúce sa na ulici SNP 34, s. č. 87

kancelária	38,80 m <sup>2</sup>
chodba 1	7,00 m <sup>2</sup>
chodba 2	3,50 m <sup>2</sup>
chodba soc. zariadenie	1,65 m <sup>2</sup>
WC	1,10 m <sup>2</sup>

### Článok III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu **určitú, päť rokov od 1. júla 2011** v zmysle Zásad s hospodárením s majetkom mesta VZN č. 2/2010 a na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Spišských Vlachoch č. 105/VI/2011 zo dňa 06. 09. 2011. Uznesenie MsZ tvorí prílohu tejto zmluvy o nájme. Nájomný vzťah môže zaniknúť výpoveďou z ktorejkoľvek strany. Výpovedná lehota je 2 mesiace, ak nebolo dohodnuté inak, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne z dôvodov uvedených v § 9 a § 11 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, príp. z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
2. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na ich opotrebenie, ktoré je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
3. Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 3, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 % nájomného a úhrad za dodané služby za každý deň nesplnenia povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca je povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.

### Článok IV Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného takto:

druh miestnosti :	podlahová plocha:	sadzba: m2/€	úhrada: / €/ rok
kancelária	38,80 m2	34 €/m2/rok	1319,20- € / rok
chodba 1	7,00 m2	27 €/m2/rok	189,00.- € / rok
chodba 2	3,50 m2	27 €/m2/rok	9450.- € / rok
chodba soc. zariadenie	1,65 m2	27 €/m2/rok	44,55.- € /rok
WC	1,10 m2	27 €/m2/rok	29,70.- € / rok
<b>Spolu za rok :</b>			<b>1 676,95 €</b>
<b>nájomné za 1 rok činí :</b>			<b>1 676,95 €</b>
<b>zálohová platba za spotrebu vody za rok 12 m3 x 1,165 € =</b>			<b>13,98 €</b>
<b>Celková ročná platba</b>			<b>1 710,93 €</b>
<b>Mesačná platba je</b>			<b>142,58 €</b>

2. Nájomca bude nájmomné uhrádzať mesačne v rovnakých splátkach, vo výške 142,58 €. Platba za el. energiu bude finančne vysporiadaná podľa skutočnej spotreby osobitnou faktúrou.
3. **Platby bude nájomca uhrádzať na základe podpísanej nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa trvalým prevodným príkazom mesačne, vždy do 20 dňa v danom mesiaci.**

4. Za riadne uhradené nájomné sa bude považovať ak v lehote splatnosti bude nájomné pripísané na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý deň omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % dlžného nájomného.
5. Zmluvné strany sa dohodli na výške úrokov z omeškania, ktoré upravuje vykonávací predpis, ktorým je Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z.. Podľa nariadenia platí, že výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Ak sa počas trvania omeškania zmení základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, výška úrokov z omeškania je o 7 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka, v ktorom trvá omeškanie; táto základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa použije počas celého tohto polroka.

## **Článok V**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nebytové priestory za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s ich nájomom.
3. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady vykonávať väčšie stavebné a iné technické úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch len s písomným súhlasom nájomcu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť a uhrádzať všetky náklady na opravy a údržbu nebytového priestoru s výnimkou nákladov spojených s obvyklým udržiavaním, ktoré uhrádza nájomca. To neplatí, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu vykonať stavebné a iné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, ktoré vyplývajú z dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov ( revízie zariadení, a pod.) V takomto prípade je nájomca povinný vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
4. Prenajímateľ je počas trvania nájmu v sprievode s nájomcom alebo nájomcom poverenej osoby oprávnený vykonávať potrebné technické kontroly.
5. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky nájomcu pred vstupom do prenajatých priestorov. Prípadná propagácia nájomcu na prenajatej budove musí byť vopred odsúhlasená s prenajímateľom a Mestom Spišské Vlachy.
6. Nájomca si sám zabezpečí na svoje náklady poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory len na účel dohodnutý touto zmluvou a tak, aby nedochádzalo ku škodám. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytové priestory a ich príslušenstvo užívať zamestnanci, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, alebo ich časť do prenájmu tretej osobe.
2. Nájomca je povinný riadne užívať nebytové priestory a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti na ktoré si nebytové priestory prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v budove.

3. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, a preddavky na ne.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vznikli a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre závady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní nebytových priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a údržby.
6. Nájomca je povinný riadne sa starať o údržbu nebytových priestorov a nahradiť sám a na vlastný účet náklady na ich údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udrzovaním predmetu nájmu a náklady na údržbu a opravu v rozsahu dohodnutom v odseku 7.
7. Nájomca hradí a vykonáva alebo zabezpečuje na svoje náklady vykonanie týchto prác: vymalovanie nebytových priestorov, nátery okien, zasklievanie okien, údržbu, výmeny zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek, opravy vodovodných a hygienických zariadení, ktoré vyplývajú z bežného a riadneho užívania.
8. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave, alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa, pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/76 Zb. v znení neskorších predpisov, ( stavebný zákon ) alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral hoci mu bola oznámená jej potreba.
9. Nájomca je povinný bezodkladne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojho názvu, právnej subjektivity, adresy, prípadne ďalších zmien, ktoré majú vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
10. Okrem prípadov uvedených v odseku 8 nájomca nesmie vykonávať iné stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať na svoje náklady drobné vnútorné úpravy, za ktoré sa považuje, zaviesť klimatizáciu, poplašné zariadenia, mreže, rolety, stavaný nábytok a pod., ktoré svojim rozsahom nezasahujú do stavebných úprav.
12. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných a svojich interných predpisov, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v prenajatých priestoroch a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi bude nájomcom na jeho vlastné náklady odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po výzve prenajímateľa.
13. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi ( jeho splnomocnenému zástupcovi ) na jeho požiadanie umožniť vstup do prenajatých priestoroch za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.

## **Článok VII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve vyhotovenia.
3. Zmluvné strany sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.
4. Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú na právnych nástupcoch oboch účastníkov.

5. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb. Obchodným zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

V Spišských Vlachoch, dňa: 07. september 2011

**signed**  
**Prenajíateľ**

**signed**  
**Nájomca**

Zoznam príloh :

Uznesenie Mestského zastupiteľstva  
List vlastníctva  
Snímok z mapy  
IČO mesta Spišské Vlachy