

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Článok I Zmluvné strany

1.1 Prenajíateľ: Technické služby Mesta Svit
Sídlo: Hviezdoslavova 268/32, 059 21 Svit
Štatutárny zástupca: Ing. Igor Hus, riaditeľ a štatutárny zástupca
IČO: 00 186 864
DIČ: 2021212545
IČ DPH: SK2021212545
IBAN: SK95 0200 0000 0013 8655 7753

(ďalej len prenajíateľ)

1.2 Nájomca : Obchodné meno: **NADOX,s.r.o.**
Zastúpený: Jaroslav Kušnirák
Sídlo: Veľká Okružná 17,010 01 Žilina
IČO: 51301415
DIČ:2120668627
Bankové spojenie: ČSOB
IBAN :SK39 7500 0000 0040 2928 5351

(ďalej len nájomca)

Článok II Všeobecné ustanovenia

2.1 Nebytové priestory, nachádzajúce sa **v budove súpisné číslo 265 – Autobusová stanica na Štúrovej ulici vo Svite**, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 30/30, zastavané plochy a nádvoría o výmere 85 m², katastrálne územie Svit, obec Svit, zapísanej na Okresnom úrade v Poprade, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 1 . Nebytové priestory sú vo výlučnom vlastníctve Mesta Svit, v správe správcu a vyhlasovateľa súťaže, Technických služieb Mesta Svit.

Článok III Predmet zmluvy

3.1 Prenajíateľ prenajíma nájomcovi predmet zmluvy: **nebytové priestory o výmere 24 m²**, nachádzajúce sa v prevádzkovej budove na Autobusovej stanici vo Svite, a pozostávajú z 1 miestnosti a sociálneho zariadenia.

Vybavenie nebytových priestorov: kuchynská linka s tečúcou vodou, malý ohrievač teplej vody za kuchynskou linkou, dvojsvetlo s dvojjvypínačom, zásuvky, prípojka na internet, umývadlo so zrkadlom, zabudovaná toaleta s vetracím oknom, osvetlenie, centrálné vykurovanie.

(ďalej ako „predmet zmluvy“ resp. „nebytové priestory“).

3.2 Prenajíateľ prehlasuje, že prenajímaný nebytový priestor vrátane vybavenia je prenajímaný v súlade s ust. § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb. Ostatné služby (najmä zber, odvoz a likvidácia odpadov, pripojenie na internet) si zabezpečuje nájomca vo svojom mene, na vlastné náklady.

3.5 Prenajíateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v deň účinnosti zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, a v takomto stave ich za podmienok uvedených v tejto zmluve preberá do nájmu.

Článok IV

Účel nájmu

4.1 Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne za účelom prevádzkovania určených služieb v zmysle vyhlásenej verejnej obchodnej súťaže a zaslaných súťažných podkladov.

Článok V

Doba trvania nájmu

5.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok VI

Nájomné a služby spojené s nájmom

6.1 Výška nájomného za nebytové priestory predstavuje sumu: 80,-€/m²/ rok, slovom :Osemdesiat,-

6.2 Ročná výška nájomného predstavuje spolu sumu 1920,-€, slovom Tisícdeväťstodvadsať,-Eur.

6.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného uvedenej v bode 6.1 v prípade zvýšenia úrovne inflácie, a to 1 x ročne spravidla na začiatku kalendárneho roka. Výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného vrátane inflácie oznámi prenajímateľ nájomcovi listom do 31.3. príslušného kalendárneho roka.

6.4 Nájomca je povinný

- Na základe tejto uzatvorenej nájomnej zmluvy uhrádzať faktúry za prenájom priestorov , pričom splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
- uhrádzať predpísané zálohové platby za spotrebu energií (elektrická energia, vodné a stočné), pričom výška zálohových platieb a spôsob výpočtu vyúčtovania budú súčasťou dodatku k tejto zmluve.

Článok VII

Splatnosť nájomného

7.1 Nájomné je splatné v mesačných splátkach, splatných vždy ku koncu príslušného kalendárneho mesiaca, vo výške 1/12 ročného nájomného. Omeškanie nájomcu s platbou nájomného a zálohových platieb za spotrebu energií, presahujúce 30 dní odo dňa jeho splatnosti, bude považované za hrubé porušenie povinností, v zmysle bodu 8.3.

7.2 Nájomca poukáže nájomné na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy a vystavenej faktúry na príslušnú splátku nájomného a zálohových platieb za energie.

7.3 Dňom zaplatenia je deň pripísania nájomného v prospech účtu prenajímateľa. Za každý deň omeškania sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% dlžnej sumy. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na úrok z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

7.4 V prípade skončenia nájmu v priebehu roka prenajímateľ vyplatí nájomcovi alikvotnú časť nájomného, presahujúcu platnosť tejto zmluvy, a to do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.

7.5 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

7.6 V prípade nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v priebehu kalendárneho mesiaca zaplatí nájomca alikvotnú časť nájomného za príslušný kalendárny mesiac do 15 dní od účinnosti zmluvy.

Článok VIII

Skončenie nájmu

- 8.1** Nájom je možné ukončiť na základe vzájomnej **dohody** zmluvných strán písomnou formou.
- 8.2** Zmluvné strany môžu nájom skončiť aj písomnou **výpoveďou** s 3-mesačnou výpovednou lehotou počítanou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.3** Porušenie niektorej z povinností uvedených v bodoch 4.1, 6.4, 7.1, 9.3, 9.15 posudzujú zmluvné strany ako hrubé porušenie zmluvných podmienok. V tomto prípade môže **prenajímateľ vypovedať** túto zmluvu so 7 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená výpoveď jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.
- 8.4** Zmluvné strany sa dohodli, že **prenajímateľ** je oprávnený **odstúpiť** od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak :
- a) nájomca si nesplní svoje povinnosti uzavrieť zmluvný vzťah v zmysle bodu 6.4 a 6.5 tejto zmluvy
 - b) sú v prenajatých nebytových priestoroch organizované akcie alebo vykonávaná iná činnosť smerujúca k potláčaniu základných práv a slobôd osôb alebo k hlásaniu rasovej, etnickej, národnostnej alebo náboženskej nenávisťi alebo nenávisťi voči inej skupine osôb
 - c) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda.
- 8.5** Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca** je oprávnený **odstúpiť** od tejto zmluvy v prípade, že technický stav nebytových priestorov sa stane nespôsobilým na ich užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to bez zavinenia nájomcu.
- 8.6** V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení od zmluvy bude doručený druhej zmluvnej strane.

Článok IX

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 9.1** Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu a dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.
- 9.2** Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 9.3** Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 9.4** Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa v prenajatých nebytových priestoroch resp. v spoločných priestoroch, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, jeho zamestnancov resp. návštevníkov. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na zdraví nájomcu, jeho zamestnancov, návštevníkov resp. tretích osôb.
- 9.5** Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z aktuálne platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí.
- 9.6** Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou zariadenia. Nájomca sa zaväzuje starať sa o údržbu nebytových priestorov v rozsahu: maľovanie nebytových priestorov, nátery a zasklievanie okien, dverí a iných konštrukcií, dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu, opravy alebo výmeny zámok a kovania, zásuviek, vypínačov, svietidiel, vodovodných armatúr (batérie, sifóny) a ďalšiu menšiu údržbu a opravy.

9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadnú rekonštrukciu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na základe povolenia príslušným stavebným úradom, v zmysle ustanovení tejto zmluvy.

9.8 Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť predmetu nájmu na vlastné náklady.

9.9 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné úpravy predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu.

Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ (najmä opravy hlavných rozvodov inžinierskych sietí, hrubých stavebných konštrukcií, fasády, strechy a pod.), za podmienky, že nutnosť týchto opráv nezavinil nájomca; nájomca sa v týchto prípadoch zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonanie takýchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

Ak je prenajímateľ povinný z podnetu príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, je nájomca povinný vykonať takéto stavebné práce alebo úprav strieť.

9.10 Technické zhodnotenie predmetu nájmu môže vykonávať nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Počas doby nájmu je nájomca oprávnený uplatňovať si odpisy technického zhodnotenia vo svojom účtovníctve.

9.11 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, odkedy k zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočností, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (napr. zmena štatutárneho zástupcu, sídla, bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tohto záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 € a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť.

9.12 Nájomca má právo na primerané označenie prevádzky, v zmysle platných právnych predpisov a VZN mesta Svit, a to po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

9.13 Zodpovednosť za škodu na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zodpovednosť za škodu vyplývajúca z porušenia povinností zmluvných strán, vrátane náhrady škody, sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu nájomca, jeho zamestnanec resp. tretie osoby, znáša nájomca. V prípade vzniku škody je nájomca povinný túto škodu bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi.

9.14 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu na nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou
- b) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadaním a rizika vandalizmu
- c) poistenie alebo zničenie skla (okná, dvere).

9.15 Akékoľvek stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pred začatím stavebných úprav, opráv resp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu.

9.16 Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že si počas trvania nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu predmetu nájmu a pod. a nebude si voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vykonania týchto prác, a to ani v prípade, že nájomca stavebné úpravy, opravy, resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu vykonal so súhlasom prenajímateľa v zmysle bodu 9.15 tejto zmluvy.

9.17 Pre prípad potreby vstupu do predmetu nájmu v neprítomnosti nájomcu za mimoriadnej situácie je bezprostredne po uzavretí zmluvy resp. po prevzatí priestorov nájomca povinný poskytnúť správcovi nehnuteľnosti po jednom vyhotovení kľúčov od zámkov dverí v prenajatých priestoroch (tzv. rezervný kľúč), a to

v zapečatenej obálke. Za ich prípadné zneužitie zodpovedá prenajímateľ. V prípade použitia rezervného kľúča z vyššie uvedeného dôvodu je prenajímateľ povinný o tom bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.

9.18 Nájomca je povinný zabezpečiť vývoz odpadu na vlastné náklady.

Článok X **Záverečné ustanovenia**

10.1 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.

10.2 Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len formou písomných očíslovaných dodatkov so súhlasom oboch zmluvných strán.

10.3 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.

10.4 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „*písomnosť*“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana.

10.5 Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok: v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou; v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s. doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím úložnej lehoty, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

10.6 Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 1/2023, ktorá bola vyhlásená v zmysle § 14 ods. 3 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Svit a v zmysle § 9a ods. 9 a § 9a ods. 1 písm. a/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

10.7 Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.

10.8 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.

10.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevyhovujúcich podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

Vo Svite dňa :01.06.2023

Nájomca :

Jaroslav Kušnirák, v. r.

NADOX,s.r.o.
Jaroslav Kušnirák

Vo Svite, dňa: 01.06.2023

Prenajímateľ :

Ing. Igor Hus, MBA, v. r.

Ing. Igor Hus,MBA
Riaditeľ a štatutárny zástupca