

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 2/2022/NZ/ OMRR

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Prenajímateľ:

Mesto Krompachy

sídlo: Námestie Slobody 1, 053 42 Krompachy,
IČO: 00 329 282
konajúce prostredníctvom: Ing. Ivety Rušinovej, primátorky mesta
bankové spojenie: Prima banka a.s.
číslo účtu: 3400349002/5600
IBAN: SK03 5600 0000 0034 0034 9002

Nájomca:

Ludovít MIKULA
adresa:

uzatvárajú túto
zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok I.

Vlastníctvo nehnuteľnosti

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – objektu základnej umeleckej školy, súpisné číslo 104, stojacej na parcele registra „C“KN č. 21, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s výmerou 921 m², zapísaného v liste vlastníctve č. 1 pre k.ú. Krompachy, obec: Krompachy, okres: Spišská Nová Ves.

Článok II.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenájma nájomcovi nebytový priestor - **miestnosť č. 2.02 s výmerou 33,74 m²** na 2. NP objektu základnej školy so súp. č. 104, na ulici Mikuláša Šprinca v Krompachoch, stojacej na parcele uvedenej v článku I.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude zo strany nájomcu využívaný **výlučne na účely kultúrnej činnosti – nácvik hudobnej skupiny.**
3. Nebytový priestor sa prenájma v súlade §9a, ods. 9, písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade § 20, ods. 6, písm. j) Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Krompachy a to **v trvaní maximálne 10 dní v kalendárnom mesiaci. Mesačný evidenčný list s uvedením konkrétnych dní, kedy bol nebytový priestor využívaný, je potrebné doručiť na Mestský úrad, Oddelenie majetku a regionálneho rozvoja, resp. doručiť elektronicky, za konkrétny mesiac a to najneskôr do 10 dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, za ktorý sa evidenčný list predkladá.**

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| parafy: Mgr. Miloš Klein | ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV | Oddelenie: OMaRR |
| Ing. Eva Stehlíková | | číslo zverejnenia zmluvy: NZ_____/2022 |
| Anna Nemčíková | Strana 1/5 | §9a, ods. 9, písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí |

4. Nájomca má spolu s prenajatým priestorom právo užívať aj spoločné priestory a priestory sociálneho zariadenia.

Článok II.

Doba a skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.08.2022 do 31.07.2023** (doba nájmu).
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy končí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) zánikom predmetu nájmu,
 - c) dohodou o skončení tejto zmluvy alebo
 - d) výpoveďou zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov dohodli, že počas doby nájmu môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať len z dôvodu, že:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo ich užíva na iný než dohodnutý účel;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného resp. jeho časti alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, resp. s ich časťou;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - e) nájomca alebo osoba, ktorá pre neho pracuje v prenajatých priestoroch, umožní, trpí alebo napomáha iným osobám vykonávať v prenajatých priestoroch činnosti, ktoré sú podľa platných právnych predpisov zakázané;
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby uvedenej v čl. I. ods. 1. tejto zmluvy alebo o zmenách NP, čo bráni užívať prenajaté NP;
 - g) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - i) nájomca vykoná stavebné alebo technické úpravy na predmete nájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo bez stavebného povolenia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu vydaného podľa platných právnych predpisov;
 - j) prenajímateľ potrebuje na prenajatej nehnuteľnosti vykonať komplexnú rekonštrukciu, resp. prenajímateľ potrebuje budovu ako celok na realizáciu zámeru komplexného využitia budovy na iný účel.
4. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov dohodli, že počas doby nájmu môže nájomca túto zmluvu vypovedať len z dôvodu, že sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie.
5. V prípade, že je daná výpoveď z tejto nájomnej zmluvy, zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je 3 /tri/ mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak. Výpoveď daná podľa tejto zmluvy musí byť písomná, musí v nej byť uvedený dôvod tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
6. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave ku dňu podpísania tejto zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie a na prípadné prenajímateľom odsúhlasené rekonštrukčné práce vykonané v nebytovom priestore počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| parafy: Mgr. Miloš Klein | ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV | Oddelenie: OMaRR |
| Ing. Eva Stehlíková | | číslo zverejnenia zmluvy: NZ _____/2022 |
| Anna Nemčíková | Strana 2/5 | §9a, ods. 9, písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí |

Článok III.

Nájomné a náklady spojené s nájmom

1. Cena za nájom za prenajaté nebytové priestory je v súlade s §20, ods. 4, písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Krompachy a to vo výške **1,00 €/m²/rok, t. j. 33,74 EUR/ročne** a bude uhrádzaná v mesačných splátkach vo výške **2,81 EUR mesačne**.
2. Úhrada za služby spojené s nájmom, ktoré budú splatné spolu s nájmom:
 - **elektrická energia vo výške 2,81 EUR mesačne** (t. j. 33,74 EUR ročne),
 - **teplo vo výške 13,50 EUR mesačne** (t.j. 162,04 EUR ročne),
 - **vodné, stočné vo výške 0,42 EUR mesačne** (t. j. 5,04 EUR ročne),
 - **zrážky vo výške 0,15 EUR mesačne** (t. j. 1,80 EUR ročne).
3. **Mesačnú úhradu za nájom a služby spojené s nájmom (elektrická energia, teplo, vodné, stočné, zrážky) vo výške 19,69 EUR** (slovom devätnásť euro 69/100 centov) sa nájomca zaväzuje splácať **vždy mesiac vopred** a najneskôr do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnutú výšku nájomného o príslušné % ročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR, resp. iným oprávneným orgánom za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok.
5. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien energií a nájomov rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, tzv. trhového nájomného.
6. V prípade, že nájomné nebude riadne a včas zaplatené, je prenajímateľ oprávnený vyžadovať od nájomcu zaplataenie úrokov z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do jej zaplataenia.

Článok IV

Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v lehote 3 (troch) dní po podpise nájomnej zmluvy uhradí prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. ú. **SK 22 0900 0000 0005 2430 5462** finančnú zábezpeku vo výške 2 mesačných splátok nájomného, t.j. **vo výške 39,38 €**, slovom (slovom tridsaťdeväť EUR, 38/100 centov) (ďalej len „zábezpeka“).
2. Zábezpeka v súlade §20, ods. 6, písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Krompachy slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na prenajatom nebytovom priestore.
3. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s článkom IV, ods. 2 tejto Zmluvy.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú zábezpeku najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca protokolárne odovzdal nebytový priestor a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| parafy: Mgr. Miloš Klein | ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV | Oddelenie: OMaRR |
| Ing. Eva Stehlíková | | číslo zverejnenia zmluvy: NZ_____/2022 |
| Anna Nemčíková | Strana 3/5 | §9a, ods. 9, písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí |

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave, v akom sa nachádza ku dňu účinnosti tejto zmluvy, a v užívateľskej schopnom stave ho po celý čas nájmu na svoje náklady udržiavať.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu používať výlučne na dohodnutý účel (čl. II. ods. 2 tejto zmluvy).
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu predmetu nájmu pred požiarom podľa § 3 a § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov v predmete nájmu a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody na majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, inak zodpovedá za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu alebo jeho časti prenajímať tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu spôsobí on, alebo iné osoby, ktoré vstúpili do budovy na základe jeho užívateľského práva, a to do 30 dní odo dňa písomnej výzvy na jej zaplatenie s vyúčtovaním, pokiaľ takáto škoda nebola celkom nahradená, resp. odstránená iným spôsobom.
6. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním sa nájomca zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady. Potrebu opráv súvisiacu s odstránením havarijného stavu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
8. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nájomcovi prenajaté priestory a zariadenia v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy spôsobené vis major, iné závady a nedostatky predmetu nájmu a potrebu nevyhnutných opráv presahujúcich rámec bežnej údržby a drobných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy.
11. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení domu je nájomca povinný sprístupniť prenajatý priestor poverenému zástupcovi prenajímateľa.

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| parafy: Mgr. Miloš Klein | ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV | Oddelenie: OMaRR |
| Ing. Eva Stehlíková | Strana 4/5 | číslo zverejnenia zmluvy: NZ _____/2022 |
| Anna Nemčíková | | §9a, ods. 9, písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí |

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy k prenajatým priestorom, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. a subsidiárne primerane príslušnými ustanoveniami Obchodného a Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované a podpísané oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch. Dve vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie je pre nájomcu.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, ktorá je súhlasným a vážnym prejavom ich skutočnej vôle, porozumeli mu a potvrdzujú, že táto nebola uzatvorená v tiesni alebo za nevýhodných podmienok.

V Krompachoch dňa

V Krompachoch dňa

Mesto KROMPACHY
Ing. Iveta Rušinová
primátorka mesta

Ľudovít MIKULA

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| parafy: Mgr. Miloš Klein | ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV | Oddelenie: OMaRR |
| Ing. Eva Stehlíková | Strana 5/5 | číslo zverejnenia zmluvy: NZ_____/2022 |
| Anna Nemčíková | | §9a, ods. 9, písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí |