

**Zmluva č. 01/07/2023 o nájme
nebytového priestoru uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v platnom znení**

PRENAJÍMATEĽ :

Adresa sídla:

Zastúpený:

Bankové spojenie

IČO:

Mesto Kremnica

Štefánikovo nám. 1/1, 967 01 Kremnica

Mgr. Ing. Martin Novodomec, primátor mesta

VÚB a.s., Žiar nad Hronom , exp. Kremnica

320781

**Poverený pre platobný
styk a fakturáciu:**

Adresa sídla:

Zastúpený:

Bankové spojenie:

IBAN:

IČO:

DIČ:

Mestský bytový podnik

Dolná ulica 49/21, 967 01 Kremnica

Ing. Lenka Reichlová, riaditeľka podniku

Slovenská sporiteľňa a. s., pobočka Kremnica

SK41 0900 0000 0051 4607 1007

00 634 336

2020480319

NÁJOMCA:

Adresa sídla:

Bankové spojenie:

IBAN:

IČO:

DIČ:

Miroslav Kapsdorfer

Dolná 53/29, 967 01 Kremnica

Všeobecná úverová banka

SK16 0200 0000 0032 2188 7251

41 725 620

1045390599

Čl.1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1388 vedenom na OÚ, odbore katastrálnom v Žiari nad Hronom pre k.ú. Kremnica a to: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia č. súp. 49, na parcele č. 842/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1326 m² na ktorej je budova postavená. Nehnuteľnosť sa nachádza na Ulici Dolnej v Kremnici.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory č.327 nachádzajúce sa v budove zdravotníckeho a sociálneho zariadenia v celkovej výmere 22,5 m². Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účel: tetovacie štúdio.

Čl. 2

Nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru

1. Nájom nebytového priestoru na základe uznesenia MsZ č.156/1910 zo dňa 17.10.2019 vo veci Zásad o určovaní nájomného za prenájom nebytových priestorov je určený vo výške 14,273 EUR/m²/rok. Ročný nájom celkom je 321,1425 EUR (t.j. 22,5 m² x 14,273 €).
2. Predpis preddavkov za služby spojený s prenájomom nebytového priestoru, tvorí príloha č.1 tejto zmluvy. Nájomné bude uhrádzané mesačne vo výške 26,76 EUR.

3. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu/adresy najneskôr 15 dní pred dňom úhrady nájomného.
4. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou platby nájomného, má prenajímateľ právo požadovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s plnením.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi nasledovné plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru :
 - dodávku teplej a studenej vody,
 - dodávku tepla,
 - dodávku elektrickej energie,
 - ostatné služby týkajúce sa spoločne užívaných priestorov (upratovanie, údržba na základe pracovných listov, revízie vykonané v spoločných priestoroch, ...).
6. Meranie spotreby jednotlivých plnení bude nasledovné:
 - a) rozpočítanie množstva dodaného tepla na vykurovanie v zmysle Vyhlášky č. 240/2016 Z.z.;
 - b) spotreba vody sa rozpočítava na základe počtu pracovných dní a počtu osôb na prevádzke, počet osôb potvrdí nájomca čestným vyhlásením za zúčtovacie obdobie;
 - c) dodávky elektrickej energie sa vykoná na základe súpisu všetkých elektrických spotrebičov u ktorých sa zráta inštalovaný výkon a hodinová využiteľnosť uvedených spotrebičov. Výsledná suma sa vynásobí priemernou ročnou cenou nakupovanej elektrickej energie. Súpis elektrických prístrojov a hodinovú využiteľnosť potvrdí nájomca čestným vyhlásením a to najneskôr do 28. februára, náklady na výrobu a dodávku elektrickej energie pripadajúce na spoločné časti a zariadenia v objekte (haly a schodište) sa rozdeľia medzi všetkých užívateľov, nájomcov rovnakým dielom na základe počtu priestorov;
 - d) náklady na udržiavanie spoločných priestorov (upratovanie, údržba, revízie vykonané v spoločných priestoroch, ...) sa rozpočítajú pomernou časťou na základe počtu priestorov;
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zálohové platby za poskytované plnenia jednostranne navýšiť v prípade, ak sa zvýšia ceny studenej a teplej vody, tepla, elektrickej energie a plynu. Ako aj v prípade, ak skutočná spotreba za predchádzajúci kalendárny rok na strane nájomcu presiahne pri jednotlivých plneniach o viac ako 15% z preddavkovo vyplatennej sumy.
8. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru bude nájomca uhrádzať mesačne a to na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ s dobou splatnosti 14 dní od vystavenia faktúry.
9. Preddavky za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote splatnosti vystavenej faktúry. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.

Čl. 3

Doba platnosti a zánik

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa dojednáva od 01.07.2023 na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť dohodou o ukončení nájmu, písomnou výpoveďou z dôvodov v zmysle zákona 116/1990 Zb. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

3. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu nájomcovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodu uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka a v prípade ak nájomca nebytové priestory nevyužíva na účel dohodnutý v tejto zmluve.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodu uvedených v § 679 ods.1 vyššie uvedeného právneho predpisu.
6. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave zodpovedajúcom stavu prevzatia a stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Po ukončení nájmu prenajímateľ vykonané stavebné úpravy odkúpi za 1,- EUR.

Čl. 4

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že so stavom nebytových priestorov sa oboznámil ich obhliadkou na mieste samom. Voči nim nenamieta a v takomto ich od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy predmetu nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že za žiadnych okolností pri zmenách a úpravách priestorov nepoužije akékoľvek materiály obsahujúce zdraviu škodlivé látky alebo iné, zakázané zložky počas ním realizovaných úprav a prác.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory na dohodnutý účel: tetovacie štúdio.
4. Nebytové priestory nesmie dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu, alebo bezplatného užívania tretím osobám. K zmene účelu užívania môže dôjsť len so súhlasom prenajímateľa.
5. Prenajaté nebytové priestory boli užívané na účel poskytovania zdravotnej starostlivosti.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, bude pri tom zohľadňovať skutočnosť, že tieto priestory sú neoddeliteľnou stavebnou súčasťou celej budovy. V prenajatých priestoroch si bude nájomca vykonávať drobné opravy a údržbu samostatne a na vlastné náklady.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie prenajatých priestorov v súlade s touto zmluvou a poskytovať potrebnú súčinnosť pri riešení prevádzkových problémov.
8. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak sám zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
9. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatom priestore spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
10. Nájomca je povinný strpieť vykonanie stavebných úprav a iných nevyhnutných rekonštrukčných prác v budove polikliniky, ak na strane prenajímateľa vznikne potreba, či povinnosť tieto zrealizovať.

Čl. 5

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bude udržiavať poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu nebytového priestoru pred požiarom a vykonať všetky kontroly a revízie s touto ochranou súvisiace v súlade s platnou legislatívou. Kópia vykonaných revízií bude predložená prenajímateľovi.

3. Za bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov a všetkých návštevníkov zdržiavajúcich sa v prenajatých nebytových priestoroch vymedzených touto zmluvou zodpovedá nájomca.
4. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia vyplývajúcu z nasledovných predpisov.
 - Zákoník práce č. 311/2001 Z.z., v znení neskorších predpisov.
 - Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - Vyhláška č. 508/2009 Z.z.
 - Zákon NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu zmenu adresy miesta podnikania, na ktorú má prenajímateľ doručovať faktúry a iné písomnosti určené nájomcovi. Pokiaľ si túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený zasielať písomnosti na adresu sídla nájomcu uvedenú v tejto zmluve. Za deň doručenia písomnosti (pri doporučených zásielkach) sa považuje tretí deň od vrátenia písomnosti odosielateľovi, resp. pri zásielkach bez doručienky, tretí deň nasledujúci po dni podania písomnosti na pošte a to aj v prípade, že sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.

Čl. 6 Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
4. Nájom nebytového priestoru bol schválený primátorom mesta Kremnica v zmysle VZN mesta Kremnica číslo 5/2016, ktorým sa mení VZN číslo 3/2011 Zásady hospodárenia a nakladanie s majetkom mesta.
5. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu slobodne a vážne.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred podpísaním prečítali a súhlasia s jej obsahom.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy všetkými účastníkmi a účinná sa stáva nasledujúci deň po dni zverejnenia na stránke mesta Kremnica.

V Kremnici, dňa: 05.06.2023



PRENAJÍMATEĽ:
Mesto Kremnica, Štefánikovo nám. 1/1, 967 01 Kremnica, zastúpený: Mgr. Ing. Martin Novodomec, primátor mesta

V Kremnici, dňa: 31.5.2023

NÁJOMCA:
Miroslav Kapsdorfer, Dolná 53/29, 967 01 Kremnica