

Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších právnych predpisov)

I. Zmluvné strany

Názov:	Mesto Hanušovce nad Topľou
IČO:	00332399
DIČ:	20206411018
Sídlo:	Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou
Zastúpená:	Štefan Straka, primátor mesta
bankové spojenie:	VÚB a.s. Hanušovce nad Topľou
IBAN:	SK58 0200 0000 0028 1369 2453
Tel./fax:	057/4882230
(ďalej len prenajímateľ)	

a

Titul, meno a priezvisko:	Ing. Tomáš Velebír
Dátum narodenia:	
Adresa:	Komenského 48, 094 31 Hanušovce nad Topľou
IČO:	47517514
Bankové spojenie:	
Email a tel. číslo:	
(ďalej len nájomca)	
(ďalej spolu len ako zmluvné strany)	

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. Mesto Hanušovce nad Topľou, IČO: 332 399, so sídlom: Mestský úrad, Mierová 333, Hanušovce nad Topľou 094 31 (ďalej ako Mesto Hanušovce) je výlučným vlastníkom stavby „Dom kultúry a komunitné centrum“, súp. č. 159, postavenej na parcele č.: 16/2, stavba a parcela zapísaná na LV. č. 1481 evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Vranov n./T., katastrálnym odborom, okres: Vranov n./T., obec: Hanušovce nad Topľou, katastrálne územie: Hanušovce nad Topľou.

III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. II ods. 1 na prízemí v Dome kultúry a komunitnom centre o celkovej podlahovej ploche 280,03 m², z toho 125,00 m² na prízemí a 155,03 m² v suteréne budovy. Predmetné priestory sú zakreslené v grafickej prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi tento nebytový priestor-predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.

IV. Účel nájmu

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 je nájomca oprávnený využívať len na zriadenie a prevádzkovanie fitnesscentra.
2. Nájomca sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať len na uvedený účel.
3. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby nájomcu alebo Mesta Hanušovce nad Topľou. Za tretiu osobu sa však nepovažuje právnická osoba, ktorej jediným spoločníkom je nájomca.

V. Nájomné

1. Výška nájomného predmetných priestorov bola stanovená na základe VZN Mesta Hanušovce nad Topľou vo výške 10,- € za 1 m²/ rok. V sume nájmu nie sú zahrnuté poplatky za energie.
2. Nájomné za Predmet nájmu činí mesačne **233,35 Eur** (slovom dvestotridsaťtri eur a tridsaťpäť centov), t. j. ročne **2800,30 Eur** (slovom dvetisícosemsto eur a tridsať centov)
3. Zmluvné strany sa dohodli na mesačných (zálohových) platbách za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III. Tejto Zmluvy:

dodávka vody	17,- €
dodávka plynu	115,- €
dodávka elektrickej energie	276,- €
spolu	408,- €

(slovom: štyristoosem eur)
4. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru sú splatné za každý kalendárny mesiac a to do 14. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
5. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie prijatých preddavkových platieb jedenkrát ročne podľa skutočných nákladov vynaložených na zabezpečenie týchto služieb do 31.03. nasledujúceho roka. Nájomca bude v Predmete nájmu disponovať samostatnými meradlami, ich vyúčtovanie sa vykoná na základe skutočnej spotreby.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán a osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného v zmysle dohody zmluvných strán.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť prístup prenajímateľa k meračom energií.
3. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy v nebytovom priestore znáša nájomca. Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy v nebytovom priestore je nájomca oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v rozsahu a za podmienok uvedených prenajímateľom v tomto písomnom súhlase.
6. V prípade, že nájomca vykoná úpravy alebo iný zásah do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, môže mu prenajímateľ uložiť, aby nebytový priestor uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí prenajímateľ na náklady nájomcu.

7. Nájomca sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarными predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby. Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie prenajatých priestorov. Nájomca je povinný dbať na to, aby pri užívaní spoločných priestorov v budove nedochádzalo k ich znečisteniu, prípadne znečistenie je povinný upratať. V prípade porušenia tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu 100,-€ za každé porušenie.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť si vývoz odpadu samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru a dodržania účelu využitia nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
10. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 10 kalendárnych dní je prenajímateľ oprávnený zamedziť nájomcovi vstup do predmetu nájmu a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
11. Prenajímateľ má zádržné právo k hnuiteľným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak nájomca, ktorý je viac ako 10 kalendárnych dní v omeškaní s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.
12. Porušenie povinností nájomcu špecifikovaných v tomto článku zmluvy sa považuje za porušenie tejto zmluvy podstatným spôsobom, pričom platí ustanovenie čl. VII. ods. 2 písm. c) zmluvy.
13. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že nájomca v predchádzajúcom období už užíval predmet nájmu na základe inej nájomnej zmluvy. V zmysle prechádzajúcich právnych vzťahov, nájomca investoval vlastné finančné prostriedky do zhodnotenia predmetu nájmu, pričom časť tejto jeho investície, bola následne započítaná na sumu nájmu vo výške 20 559,58- Eur.
14. Vzhľadom na skutočnosť, že investície nájomcu do predmetu nájmu v predchádzajúcom období, v značnom rozsahu prevýšili sumu zápočtu na nájom podľa vyššie uvedeného čl. VI.13. zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je oprávnený do 3 dní odo dňa ukončenia nájmu, demontovať a zobrať z predmetu nájmu nasledujúce veci, ktoré boli súčasťou jeho zhodnotenia, neboli započítané na nájom za prechádzajúce obdobia, pričom však ich odstránením a demontážou, nedôjde k narušeniu stavebno-technickej jednoty predmetu nájmu. Jedná sa predovšetkým o nasledujúce veci:
 - bar a jeho zariadenie,
 - časti systému ústredného vykurovania, ktoré nie sú pevne spojené s predmetom nájmu a z ich povahy vyplýva možnosť ich demontáže nájomcom, predovšetkým kotol, radiátory, vykurovacie telesá a pod...
 - svietidlá v suteréne.

VII. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 mesiacov s prednostným právom nájomcu na uzavretie novej nájomnej zmluvy.
2. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,

- c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 10 kalendárnych dní, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- d) písomným odstúpením prenajímateľa v prípade, ak nájomca spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do predmetu nájmu bez predošlého súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobil,
- e) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak vznikne na strane prenajímateľa dodatočná nemožnosť plnenia.
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené na tretí deň od podania oznámenia o odstúpení na prepravu ako zásielka pre druhú zmluvnú stranu.
4. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. Nájomca je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.
5. Nájomca je povinný vypratať priestor nájmu do 30 dní od dňa ukončenia nájmu.
6. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevyprace, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace nájomca prenajímateľa splnomocňuje. Prenajímateľ má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len dohodou strán vo forme písomných dodatkov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch pričom jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

V Hanušovciach nad Topľou, dňa 30.03.2023

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....
Štefan Straka
primátor mesta Hanušovce nad Topľou

.....
Ing. Tomáš Velebír

