

410/2011

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č.....**

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) a podľa § 43 a §§ 663 -684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

m e d z i

**1. Prenajíateľom: Mestom Stará Ľubovňa**  
v zastúpení: **PaedDr. Michal Biganič, primátor mesta**  
IČO: 330 167  
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a. s.  
753256/5200  
(ďalej len "prenajíateľ")

a

**2. Nájomcom: PETOS SK s.r.o., Hniezdne 109, 065 01 Hniezdne**  
v zastúpení: **Peter Osvald, Hniezdne 109, 065 01 Hniezdne**  
IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
č.ú.:  
(ďalej len "nájomca")

### I.

#### Predmet zmluvy

Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v **objekte na Nám. sv. Mikuláša č. 9 v Starej Ľubovni**, k. ú. Stará Ľubovňa, zapísané na Správe katastra v Starej Ľubovni na LV č. 3696 ako stavba, súp. číslo 9, postavená na parc. č. KN 39. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.

### II.

#### Účel nájmu

Nájomca bude priestory uvedené v článku I. užívať za účelom prevádzkovania čistiarne šatstva, výroby kľúčov, nákup a predaj tovaru v rozsahu osvedčenia o živnostenskom oprávnení. Nájomca vykonáva svoju činnosť na základe osvedčenia o živnostenskom oprávnení vydaného Obvodným úradom v Starej Ľubovni, odbor živnostenského podnikania reg. č. 710-12712 sp. č. ObU-SL-OZP-2011/04154-2 zo dňa 30. 11. 2011 a úradného záznamu o zmene údajov v osvedčení o živnostenskom oprávnení zo dňa 19. 12. 2011 v časti Obchodné meno: **PETOS SK s.r.o.**

### III.

#### Doba nájmu

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **neurčitú** s účinnosťou od **01. 01. 2012**. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na základe rozhodnutia vedenia Mesta Stará Ľubovňa zo dňa 20. 12. 2011.

**IV.  
Nájomné**

1. **Výška nájomného** bola stanovená na základe dohody vo výške **2 435,54 €** (73 373,00 Sk) ročne a to v nasledovnom členení.

Druh nájomu	Podlahová plocha/m <sup>2</sup>	Sadzba za m <sup>2</sup> /rok		Ročné nájomné	
		v EUR	v SK	v EUR	v SK
<i>Konverzný kurz 1 € = 30,1260 Skk</i>					
Prevádzkové plochy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kancelárske plochy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výrobné plochy (príjem, výdaj)	<b>63,80</b>	<b>17,92</b>	540,00	<b>1 143,30</b>	34 452,00
Ostatné plochy (chodby, WC, prízem.)	<b>45,70</b>	<b>7,97</b>	240,00	<b>364,23</b>	10 968,00
Zázemie výroby (ostatné plochy)	<b>76,95</b>	<b>7,97</b>	240,00	<b>613,29</b>	18 468,00
Skladové plochy (archív 1. poschodie)	<b>12,00</b>	<b>13,94</b>	420,00	<b>167,28</b>	5 040,00
Ostatné plochy (chodby 1. poschodie)	<b>6,50</b>	<b>7,97</b>	240,00	<b>51,81</b>	1 560,00
Spoločné plochy-(chodby-podiel 1.pos.)	<b>12,00</b>	<b>7,97</b>	240,00	<b>95,64</b>	2 880,00
<b>Spolu:</b>	<b>216,95</b>			<b>2 435,54</b>	73 373,00

*Informatívny prepočet v SK*

2. Dohodnuté nájomné je obvyklé v čase a mieste prenájmu.

**V.**

**Úhrada ostatných služieb spojených s nájomom**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť náklady súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov alikvotným podielom z nameraných spotrieb elektrickej energie, tepla, vody a iné na jednotlivých meračoch prenajímateľa, ktoré sú určené na účely nájmu.

2. Zmluvné strany sa touto zmluvou **dohodli na výške úhrad** za odoberané služby, ktoré sú **dohodnuté na jeden rok vo výške 84,46 €** (2 544,00 Sk). Prenajímateľ podľa tejto dohody zabezpečí plnenie objednaných služieb spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov v dohodnutom rozsahu v prospech nájomcu.

*Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK*

*Ročné služby /€      Ročné služby/SKK*

a) elektrina ( podiel - výtah )	<b>0,00 €</b>	0,00 SKK
b) osvetlenie spoločných priestorov	<b>0,00 €</b>	0,00 SKK
c) prenájom elektromera	<b>0,00 €</b>	0,00 SKK
d) dodávka tepla	<b>0,00 €</b>	0,00 SKK
e) vodné a stočné	<b>0,00 €</b>	0,00 SKK
f) odvoz TKO ( odpad)	<b>0,00 €</b>	0,00 SKK
g) upratovanie spoločných vonkajších priestorov	<b>0,00 €</b>	0,00 SKK
h) podiel na zabezpečení technika požiarnej ochrany	<b>84,46 €</b>	2 544,00 SKK
ch) a iné	<b>0,00 €</b>	0,00 SKK
<b>Spolu za ostatné služby ročne:</b>	<b>84,46 €</b>	2 544,00 SKK

*Informatívny prepočet v Sk.*

3. **Celková výška úhrad za užívanie nebytového priestoru** a výška úhrad dohodnutých odoberaných **služieb je 2 520,00 €** (75 918,00 Sk) ročne.

4. **Úhrada nájomného a dohodnutých odoberaných služieb je splatná mesačne – vopred a to vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca za príslušný kalendárny mesiac vo výške 210,00 €** (6 326,00 Sk) na účet prenajímateľa v **OTP Banka Slovensko, číslo účtu: 753256/5200**, s uvedením variabilného symbolu: **1710007332**.



5. Pri nedodržaní termínu splatnosti bude podľa ustanovení Obchodného zákonníka (právnické osoby) a Občianskeho zákonníka (fyzické osoby) účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,1 % dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadný vzniknutý rozdiel medzi dohodnutou úhradou a skutočnými nákladmi za odobrané služby, ktorý vznikol počas roka pri užívaní prenajatých priestorov nájomcom si vzájomne vyúčtujú podľa skutočných odberov.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 14 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
8. V prípade, že dôjde v znení zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov k oneskoreniu zverejnenia zmluvy a jej nadobudnutie účinnosti, prenajímateľ má právo na účtovanie nájomného odo dňa začatia užívania predmetných nebytových priestorov v súlade so znením § 451 Občianskeho zákonníka – náhradu nájomného podľa dohodnutých podmienok touto nájomnou zmluvou.

## **VI.**

### **Technický stav nebytového priestoru**

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., prenajímateľ odovzdal nájomcovi, nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, písomne spracovaným záznamom, ktorý bude tvoriť súčasť nájomnej zmluvy.

Bežné opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil nájomca.

Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery). Rozpis prác a služieb považovaných za „drobné opravy“ spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu NZ. (Príloha)

Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

## **VII.**

### **Poistenie**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež poisťuje nehnuteľnosť (objekt daný na účely prenájmu), v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poisťovej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom nasledovne:
  - prípady poškodenia a zničenia nehnuteľného majetku a investícií živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou,
  - prípady poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie nad uvedený rozsah (poistenie majetku) zabezpečí nájomca na vlastné náklady.



## VIII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prevzatých nebytových priestorov, t. j. elektro-materiál, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmena podlahových krytín atď. (príloha).
4. Odvoz tuhého komunálneho odpadu si môže nájomca zabezpečiť prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Stará Ľubovňa. Zmluvu, jej kópiu predloží prenajímateľovi do 30 dní od podpísania tejto zmluvy.
5. V zimnom období nájomca zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do objektu – prenajatých priestorov (VŠZN č. 2 – mesta Stará Ľubovňa).
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v prenajatých nebytových priestoroch umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu ( k rozvodom, plynu, elektrine a pod.)
8. Nájomca nebytových priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov. Za všetky ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov zodpovedá v plnom rozsahu.
  - nájomca sa zaväzuje podľa požiarnych predpisov vybaviť prenajatú časť hasiacimi prístrojmi,
  - nájomca je povinný určiť menovite osobu zodpovednú za požiarnu ochranu prenajatých častí objektu,
  - nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu alebo jeho pracovníkov, či osôb ktorým umožnil vstup do prevádzky,
  - nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany.
9. Nájomca si môže po dohode s prenajímateľom inštalovať samostatné meranie elektrickej energie na odber od VSE, a.s. Košice. Na vlastné náklady zabezpečuje revízie elektrických zariadení v zmysle STN 331500.
10. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
11. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
12. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.



13. Nájomca je oprávnený prenajatý majetok používať obvyklým spôsobom pre podnikateľskú činnosť tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok nájomcu, ktoré sú záväzné v prevádzke a s ktorými bol nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy oboznámený.
14. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (schody, schodištia, sociálne priestory, výťah a podobne) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
15. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Reklamné plochy budú riešené osobitnou dohodou.
16. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
17. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.
18. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
19. Nájomca doručí kópiu rozhodnutia o umiestnení prevádzky na oddelenie správy majetku mesta, príslušného mestského úradu, ktoré bude tvoriť prílohu tejto nájomnej zmluvy.
20. V zmysle § 7 ods. 10 zákona č. 428/2002 Z. z. V znení neskorších predpisov o ochrane osobných údajov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
21. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
22. Prenajímateľ je odberateľom vody z verejného vodovodu v Starej Ľubovni, kde sú vykonávané pravidelné monitorings kvality vody v súlade s požiadavkami na vodu určenú na ľudskú spotrebu.
23. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu vykonať nevyhnuté opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
24. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

**IX.**  
**Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
  - písomnou výpoveďou v *3-mesačnej lehote podľa Zákona č. 116/90 Zb.*,
  - výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2. Pri oneskorení úhrady nájomného a služieb (faktúry) v období troch po sebe nasledujúcich mesiacov bude považovaná za hrubé porušenie podmienok zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájomný vzťah s 30 dňovou výpovednou lehotou.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.

**X.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne výhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vo vlastnom mene podpisujú.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že každá nová nájomná zmluva, prípadne dodatok k NZ bude zverejnený na webovej stránke Mesta Stará Ľubovňa.
4. V náležitostiach predmetnej zmluvy výslovne neupravených platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
7. Prílohou tejto zmluvy sú listiny osvedčujúce právnu subjektivitu oboch zmluvných strán.-
  - Príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva
  - Príloha č. 2 - Pôdorys nebytových priestorov
  - Príloha č. 3 – Fotokópia oprávnenia na vykonávanie podnikateľskej činnosti
  - Príloha č. 4 – Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy

Stará Ľubovňa dňa 21. 12. 2011

Prenajímateľ:

Mesto Stará Ľubovňa  
PaedDr. Michal Biganič  
primátor mesta



Nájomca:

PETOS SK s.r.o. Hniezdne 109  
Peter Osvald  
Hniezdne 109, 065 01 Hniezdne



**Rozpis prác a služieb považovaných za drobné opravy, ktoré si zabezpečuje nájomca počas zmluvného vzťahu v nebytových priestoroch sám na vlastné náklady**

**A/ Sanitárne zariadenie:**

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, záchodovej nádrže, zrkadla,
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepádového ventilu,
- oprava batérie,
- výmena tesnenia,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- výmena tesnenia, prípadne kúžeľky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

**B/ Elektrické zariadenie:**

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,

**C/ Kovanie a zámky:**

- oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,

**D/ Okná a dvere:**

- tmelenie okien,
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- zasklievanie jednotlivých okien,
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,

**E/ Podlahy:**

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**F/ Spoločné priestory:**

- zabezpečuje prenajímateľ v hore uvedenom rozsahu na vlastné náklady



Špecifikácia nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Starej Ľubovni v objekte na Nám. sv. Mikuláša č. 9 zapísaných na Správe katastra v Starej Ľubovni na LV č. 3696 ako stavba, súp. č. 9 postavená na parc. č. KN 39. Priestory prenajaté spoločnosti PETOS SK s.r.o. Hniezdne 109, na účely prevádzkovania čistiarne šatstva, výroby kľúčov a pod. **s účinnosťou od 01. 01. 2012**

Názov:	Prenajatá plocha v m2	Celková výmera
<b>A/ prízemie objektu</b>		
<b>1. Výrobné plochy (príjem - výdaj)</b>		
- miestnosť A/ príjem šatstva	34,50 m2	
- miestnosť B/ výdaj šatstva	29,30 m2	
<b>spolu výrobné plochy:</b>		<b>63,80 m2</b>
<b>2. Zázemie výroby (ostatné plochy)</b>		
- miestnosť A/	20,00 m2	
- miestnosť B/	32,45 m2	
- miestnosť C/	24,50 m2	
<b>spolu zázemie výroby:</b>		<b>76,95 m2</b>
<b>3. Ostatné plochy (chodby, WC - prízemie)</b>		
- nebytový priestor A/	11,80 m2	
- nebytový priestor B/	15,90 m2	
- nebytový priestor C/	18,00 m2	
<b>spolu ostatné plochy:</b>		<b>45,70 m2</b>
<b>B/ 1. poschodie objektu</b>		
- Skladové plochy (archív)		12,00 m2
- Ostatné plochy (chodba)		6,50 m2
- Ostatné plochy – podiel		12,00 m2
<b>Prenajaté plochy celkom (prízemie + 1. poschodie):</b>		<b>216,95 m2</b>

Príloha NZ zo dňa 21. 12. 2011