

## Z m l u v a

### o nájme nebytových priestorov č. 77/2012

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

m e d z i

#### 1. Prenajímateľom: Mesto Stará Ľubovňa

so sídlom: **Obchodná 1, 064 01 Stará Ľubovňa**  
v zastúpení: **PaedDr. Michal Biganič, primátor mesta**  
IČO: 330 167  
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a. s.  
753256/5200

(ďalej len "prenajímateľ")

a

#### 2. Nájomcom:

**Šlosár Miroslav**  
so sídlom: **064 01 Stará Ľubovňa**  
v zastúpení: **Miroslav Šlosár, 064 01 Stará Ľubovňa**  
IČO: 46 449 949  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
č. ú.: 2910959228/1100

(ďalej len "nájomca")

### I.

#### Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o celkovej výmere 75,80 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v budove súpisné číslo 524, postavenej na parcele č. 909, nachádzajúcej sa v **Starej Ľubovni, na Ulici Obrancov mieru 22 a 24.**, v k. ú. Stará Ľubovňa, zapísanej na Správe katastra v Starej Ľubovni na LV č. 3696 pre k. ú. Stará Ľubovňa, vo výlučnom vlastníctve Mesta Stará Ľubovňa. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá do nájmu.

### II.

#### Účel nájmu

Nájomca bude užívať uvedené priestory na vykonávanie činnosti **prevádzky internetového obchodu „Darcekový raj.sk“**. Podnikateľ nezapísaný v obchodnom registri, podnikajúci na základe živnostenského listu zo dňa 21. 11. 2011, zapísaný v živnostenskom registri vedenom Obvodným úradom v Starej Ľubovni, odbor živnostenského podnikania, reg. č. 710-12705 .

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **určitú do 31. 12. 2012 s účinnosťou odo dňa 01.04. 2012**. Nájomná zmluva sa uzatvára na základe rozhodnutia dislokačnej komisie mesta Stará Ľubovňa zo dňa 30. 01. 2012.

#### IV. Nájomné

1. **Výška nájomného** bola **dohodnutá** v sume **1 460,00 EUR ročne** (informatívny prepočet v SKK = 43 984,00 Sk) v nasledovnom členení:

<b>Druh nájmu</b>	<b>Podlahová</b>	<b>Sadzba za m<sup>2</sup> / rok</b>		<b>Ročné nájomné</b>	
	<b>plocha/m<sup>2</sup></b>	<b>v EUR</b>	<b>v Sk</b>	<b>v EUR</b>	<b>Sk</b>
<i>Konverzný kurz 1 € = 30,1260 Sk</i>					
<b>Prevádzkové plochy (špecifikácia)</b>	<b>56,04</b>	<b>23,24</b>	<b>700,00</b>	<b>1 302,37</b>	<b>39 235,00</b>
<b>Ostatné plochy (chodby, WC, kuchynka)</b>	<b>19,83</b>	<b>7,97</b>	<b>240,00</b>	<b>158,05</b>	<b>4 761,00</b>
<b>Spolu (zaokrúhlenie):</b>	<b>75,87</b>			<b>1 460,00</b>	<b>43 984,00</b>

*Informatívny prepočet v Sk.*

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

#### V. Úhrada ostatných služieb spojených s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním prenajatých nebytových priestorov alikvotným podielom z nameraných spotrieb vody na merači prenajímateľa v sume podľa bodu 2. toho článku. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť samostatné zmluvy na dodávku elektrickej energie, tepla, odvoz TKO s jednotlivými dodávateľmi týchto služieb, ktorým bude priamo platiť úhrady za dodávky týchto služieb.
2. Zmluvné strany sa touto zmluvou **dohodli na výške úhrad za odoberané služby**, ktoré sú **dohodnuté na jeden rok vo výške 40,00 €** (informatívny prepočet v SKK = 1205,00 Sk). Prenajímateľ podľa tejto dohody zabezpečí plnenie objednaných služieb spojených s užívaním prenajatých nebytových priestorov v dohodnutom rozsahu v prospech nájomcu.

<i>konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK</i>		
<b>a) vodné a stočné</b>	<b>40,00 €</b>	<b>1 205,00 SKK</b>
<b>Spolu za ostatné služby ročne:</b>	<b>40,00 €</b>	<b>1 205,00 SKK</b>

*Informatívny prepočet v Sk.*

3. **Celková výška úhrad za užívania nebytového priestoru** a výška úhrad **dohodnutých odoberaných služieb je 1 500,00 €** (informatívny prepočet v SKK = 45 189,00 Sk) **ročne**.
4. Úhrady **nájomného a dohodnutých odoberaných služieb** sú splatné **mesačne, a to vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca za príslušný kalendárny mesiac** vo výške **125,00 €** (informatívny prepočet v SKK = 3 766,00 Sk) na účet prenajímateľa, vedený v **OTP Banka Slovensko, číslo účtu: 753256/5200**, s uvedením variabilného symbolu: **1710007442**.
5. Pri nedodržaní termínu splatnosti bude podľa ustanovení Občianskeho zákonníka účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,1 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi na služby, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka, a ktoré poskytuje nájomcovi prenajímateľ si vzájomne vyúčtujú na základe ročného vyúčtovania týchto nákladov.

7. Vyúčtovanie nákladov za dohodnuté služby, ktoré poskytoval prenajímateľ nájomcovi, zašle prenajímateľ nájomcovi vždy do 30 dní a nájomca najneskôr do 60 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.

## **VI.**

### **Technický stav nebytových priestorov**

1. Zmluvné strany sa dohodli podľa § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., že prenajímateľ touto zmluvou odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie.
2. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých nebytových priestoroch znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Prenajímateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu budovy súpisné č.524, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil nájomca.
4. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytových priestorov a „drobné opravy“ zmluvné strany realizujú v súlade s popisom prác podľa prílohy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. 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 zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež poisťuje budovu súpisné č. 524, v ktorej sa nachádzajú prenajímané nebytové priestory, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom nasledovne:
  - prípady poškodenia a zničenia nehnuteľného majetku a investícií živelnou udalosťou alebo požiarnou udalosťou,
  - prípady poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Nájomca je povinný do dvoch pracovných dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu, on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezavahuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania prenajatých nebytových priestorov bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov, t. j. elektroinštalačný materiál, drobné poruchy na vodovodných inštaláciách, maľby, výmena podlahových krytín atď..
4. Odvoz tuhého komunálneho odpadu zabezpečí nájomca prostredníctvom subjektu, ktorý zabezpečuje tieto služby na území mesta Stará Ľubovňa.
5. V zimnom období nájomca zabezpečí vypratanie snehu v šírke chodníka súvisiaceho so vstupom do budovy súpisné č. 524 (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 vody, elektriny a pod.).
8. Nájomca zodpovedá v rozsahu užívania prenajatých nebytových priestorov a elektrických spotrebičov za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
9. Nájomca má inštalované samostatné meranie elektrickej energie po dohode s jej dodávateľom. Na vlastné náklady si zabezpečuje prihlásenie odberného miesta prostredníctvom VSE, a.s. Košice ako aj revízie elektrických zariadení v zmysle STN 331500.
10. Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
11. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať prenajaté nebytové priestory len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
12. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory podľa Čl. I. tejto zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na bežné užívanie, v tomto stave ich 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 podľa čl. II tak, aby nezhoršoval technický a funkčný stav prenajatého majetku, pričom je povinný správať sa podľa podmienok prenajímateľa, ktoré sú záväzné v prevádzke a s ktorými bol nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy oboznámený.
14. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania nájomcu v budove súpisné č. 524 a na tejto budove iným spôsobom ako dohodnutým.
15. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru podľa oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
16. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.

17. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy súpisné č. 524 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.
18. Podľa § 7 ods. 10 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov 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.
19. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.
20. 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.
21. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
22. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.

## **IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
  - uplynutím dohodnutej doby,
  - dohodou zmluvných strán,
  - výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb., vo výpovednej lehote, ktorá je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Pri opakovanom porušení finančnej disciplíny, podľa článku V. ods. 3 zmluvy, na ktorú prenajímateľ písomne upozornil nájomcu, prenajímateľ môže vypovedať zmluvný vzťah v trojmesačnej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodol inak.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 30 dní predmet nájmu vypratať a odovzdať kľúče prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.

## **X. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

2. Zmluvná strana môže kedykoľvek do uplynutia dohodnutej doby nájmu navrhnúť druhej zmluvnej strane predĺženie platnosti tejto zmluvy, ku ktorej je povinná sa dotknutá strana vyjadriť do 30 kalendárnych dní od doručenia návrhu. Nevyjadrenie sa k návrhu však neznamená, že druhá zmluvná strana súhlasí s predloženým návrhom.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskôr do termínu jej uplynutia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy dostane prenajímateľ a 2 rovnopisy dostane nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia.
7. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a súvisiacimi právnymi predpismi.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva bude zverejnená na webovom sídle mesta Stará Ľubovňa.
9. Prílohou tejto zmluvy sú:
  - Príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva č. 3696, katastrálne územie Stará Ľubovňa
  - 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 13. 03. 2012

Prenajímateľ:

**Mesto Stará Ľubovňa**  
**PaedDr. Michal Biganič**  
primátor mesta


Nájomca:

**Šlosár Miroslav**  
Okružná 884/72  
064 01 Stará Ľubovňa

2. Zmluvná strana môže kedykoľvek do uplynutia dohodnutej doby nájmu navrhnúť druhej zmluvnej strane predĺženie platnosti tejto zmluvy, ku ktorej je povinná sa dotknutá strana vyjadriť do 30 kalendárnych dní od doručenia návrhu. Nevyjadrenie sa k návrhu však neznamená, že druhá zmluvná strana súhlasí s predloženým návrhom.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskôr do termínu jej uplynutia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy dostane prenajímateľ a 2 rovnopisy dostane nájomca.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia.
7. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a súvisiacimi právnymi predpismi.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva bude zverejnená na webovom sídle mesta Stará Ľubovňa.
9. Prílohou tejto zmluvy sú:
  - Príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva č. 3696, katastrálne územie Stará Ľubovňa
  - 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 13. 03. 2012

Prenajímateľ:

  
**Mesto Stará Ľubovňa**  
**PaedDr. Michal Biganič**  
primátor mesta



Nájomca:

  
**Šlosár Miroslav**  
Okružná 884/72  
064 01 Stará Ľubovňa

**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 prepadového 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, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- výmena tesnenia, prípadne kužeľky 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 horeuvedenom rozsahu na vlastné náklady



**Špecifikácia prenajatých podlahových plôch v objekte na Ul. Obrancov mieru 22 v Starej Eubovni k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 77/2012 zo dňa 13. 03. 2012**

<i>Charakter miestnosti</i>	<i>Ročná sadzba nájomného v €/m2</i>	<i>Výmera prenajatých plôch</i>	<i>Ročné nájomné v €</i>
Miestnosť A/	23,24	18,83 m2	437,61 €
Miestnosť B/	23,24	12,29 m2	285,62 €
Miestnosť C/	23,24	15,49 m2	359,99 €
Miestnosť E/	23,24	9,43 m2	219,15 €
<b>Prevádzkové plochy (spolu A+B+C+E)</b>		<b>56,04 m2</b>	<b>1 302,37 €</b>
Kuchynka D/	7,97	9,71 m2	77,39 €
Chodby spolu:	7,97	6,85 m2	54,59 €
Soc. zariadenia	7,97	3,27 m2	26,06 €
<b>Ostatné plochy spolu</b>		<b>19,83 m2</b>	<b>158,05 €</b>
<b>Spolu prenajaté plochy:</b>	<b>(zaokrúhlenie)</b>	<b>75,80 m2</b>	<b>1 460,00 €</b>

Stará Ľubovňa, 13.03.2012