

Zmluva

o nájme nebytových priestorov č. 448/2025

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník medzi:

Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Stará Ľubovňa**
Sídlo: Obchodná č. 1, 064 01, Stará Ľubovňa
Štatutárny orgán: PhDr. Ľuboš Tomko, primátor mesta
IČO: 00 330 167
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu v tvare IBAN: SK18 0900 0000 0050 4524 2831
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov: **EKOS, spol. s r. o. Stará Ľubovňa**
Sídlo: Popradská 24, 064 01 Stará Ľubovňa
štatutárny orgán: PhDr. Ľuboš Tomko, konateľ
IČO: 36 168 475
(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. poschodí administratívnej budovy na Nám. sv. Mikuláša č. 2 v Starej Ľubovni, súpisné číslo 2, postavenej na pozemku p. č. C-KN 6/1, zapísanej na LV 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa (ďalej len „Nehnutelnosť“). Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaných priestorov a v tomto stave ich preberá.
2. Prenajatú Nehnutelnosť bude nájomca užívať na administratívne účely.
3. Zmluvné strany konštatujú, že na Nehnutelnosti, ktorá je predmetom nájmu sa nevyskytujú žiadne vady brániace dohodnutému užívaniu.

Článok II.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na **dobu určitú**, a to od 01.01.2026 do 31.12.2026.

Článok III.

Nájomné

Výška nájomného sa stanovuje v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stará Ľubovňa (ďalej len „Zásady“). Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške **1 229,50 € mesačne** v tomto zložení:

Druh nájmu	Podlahová plocha v m ²	Cena za 1m ² v €	Mesačné nájomné
Kancelárske plochy	224,00	5,00	1 120,00 €
Ostatné plochy (WC)	5,00	1,65	8,25 €
Spoločné priestory	81,00	1,25	101,25 €
Celkom:	310,00		1 229,50 €

Článok IV.

Úhrada ostatných služieb spojených s nájmom

- Nájomca sa zaväzuje znášať náklady súvisiace s užívaním nebytových priestorov alikvotným podielom z nameranej spotreby za vodné a stočné, el. energiu a teplo na merači prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku (ďalej aj „služby“).
- Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za ostatné služby, ktoré predstavujú mesačne sumu **700,00 €**, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

a) elektrina	189,35 €
b) osvetlenie spoločných priestorov	0,00 €
c) teplo	400,00 €
d) vodné a stočné	100,00 €
e) odvoz TKO (smeti)	4,00 €
f) upratovanie spoločných vonkajších priestorov	2,50 €
g) podiel na zabezpečení technika PO «PO»	4,15 €
Spolu za ostatné služby ročne	700,00 €

- Celková výška úhrady za užívanie nebytového priestoru a ostatných služieb je **1 929,50 € (jedentisícdeväťstodvadsaťdeväť eur a päťdesiat centov) mesačne**.
- Nájomné a ostatné služby sú splatné mesačne – vopred, a to vždy do 10-teho dňa za príslušný mesiac vo výške **1 929,50 €** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu: **1710081722**.
- Pri nedodržaní termínu splatnosti nájomcom, a teda v prípade jeho omeškania môže byť prenajímateľom v zmysle § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a v nadväznosti na § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, účtovaný úrok z omeškania.
- Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
- 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.
- Nájomné sa môže upraviť medziročne o mieru inflácie oznámenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, meranej indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci rok, a to písomným oznámením prenajímateľa

Článok V. Práva a povinnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb., prenajíateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie písomne spracovaným záznamom, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy.
2. 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 prenajíateľa a príslušného stavebného úradu. Prenajíateľ zabezpečuje rekonštrukciu a údržbu objektu, revízie elektroinštalácie a údržbu prípojok inžinierskych sietí, pokiaľ závalu nespôsobil nájomca.
3. 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 zámkov a nátery). Rozpis prác a služieb považovaných za „drobné opravy“ spojené s užívaním nebytových priestorov tvorí prílohu NZ. (Príloha č. 1).
4. 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 prenajíateľ.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa skončí uplynutím doby nájmu alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán, v termíne vzájomne dohodnutom, alebo písomnou výpoveďou bez udania dôvodu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa v prípade ich vzájomnej dohody môžu dohodnúť na inej výpovednej lehote ako je uvedené v predchádzajúcej vete.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť aj odstúpením prenajíateľa od zmluvy v prípade, že nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s touto zmluvou alebo poruší čl. III tejto zmluvy, pričom na nesplnenie úhrady nájomného bude nájomca aspoň raz písomne upozornený. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy prenajíateľovi a nájomcovi.

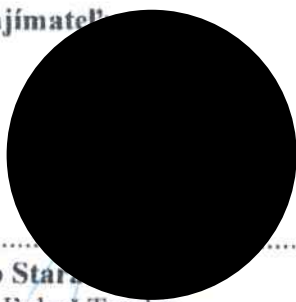
Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že prenajíateľ ako povinná osoba v zmysle 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 podlieha povinnosti zverejňovania faktúr a objednávok a berie na vedomie právne účinky vyplývajúce z povinného zverejňovania zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka. Podpísaním zmluvy vyjadruje svoj súhlas so zverejnením svojich identifikačných údajov uvedených v zmluve alebo inom doklade, ktorý sa povinne zverejňuje.
2. Nájomca podpisom zmluvy vyhlasuje, že mu je známy skutočný stav prenajatých nehnuteľností, o čom sa presvedčil na mieste samom a tieto nehnuteľnosti berie do nájmu v takom stave, v akom sa nachádzajú.

3. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky, budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v tejto zmluve. V prípade zmeny adresy pre doručovanie sú zmluvné strany povinné sa o tejto skutočnosti bezodkladne vzájomne informovať. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať. Za deň doručenia písomnosti, ktorá sa vrátila odosielateľovi ako neprevzatá, sa bude považovať deň jej vrátenia späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia povinnou osobou.
5. Táto zmluva je v plnom rozsahu záväzná pre právnych nástupcov zmluvných strán, a to vrátane prenajímateľa alebo tretích osôb, ktoré nadobudnú predmet nájmu do vlastníctva.
6. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu zmluvné strany vykonávať po vzájomnej dohode len formou písomného dodatku.
7. V ostatných, touto zmluvou neupravených právnych vzťahoch platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Zmluva bola vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca obdrží 1 vyhotovenie.
9. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Starej Ľubovni, dňa 30.12.2017

Prenajímateľ

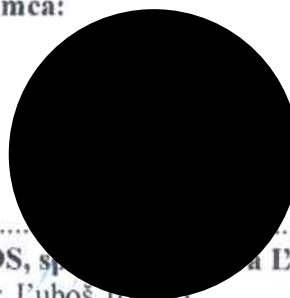


.....
Mesto Stará Ľubovňa
PhDr. Ľuboš Tomko
primátor mesta



V Starej Ľubovni, dňa 30.12.2017

Nájomca:



.....
EKOS, spol. s r.o.
PhDr. Ľuboš Tomko
konateľ

EKOS, spol.s r.o.
STARÁ ĽUBOVŇA
Popradská 24
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, plavákovej 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, štitka, 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 m²,
- upevnenie, výmena prahu,
- upevnenie, náhrada podlahových líšt.

F/ Spoločné priestory:

- zabezpečuje prenajímateľ v hore uvedenom rozsahu na vlastné náklady