

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Prenajímateľ: **OBEC SPIŠSKÁ TEPLICA**  
Obrancov mieru 454/3  
059 34 Spišská Teplica  
IČO: 00326534  
Bankové spojenie: SK68 0900 0000 0051 1795 3713  
Zastúpená: Ing. Radoslav Šeliga, starosta  
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **CASTLE group s.r.o.**  
Narcisova 8  
821 01 Bratislava – mestská časť Ružinov  
IČO: 50 430 866  
Bankové spojenie: SK73 1100 0000 0029 4902 8498  
Zastúpená: Ing. Mgr. Janka Hrádková, konateľ  
Spoločnosť je zapísaná v Obch. registri Okresného súdu Bratislava I,  
oddiel: Sro, vložka číslo: 11312/B

*uzatvárajú na základe vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže na prenájom Domu smútku v Spišskej Teplici v zmysle § 9a ods. 9 Zák. č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v platnom znení a podľa ustanovenia § 3 Zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa §663 až 668 Zákona č. 40/1994 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom:*

### **Článok I. Predmet nájmu**

Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory vo vlastníctve obce Spišská Teplica nachádzajúce sa v Dome smútku na cintoríne v Spišskej Teplici, a to chladiaci box a skladovacie priestory o rozmeroch:

Miestnosť č. 1	6 x 2 m
Miestnosť č. 2	4 x 4 m
Chladiaci box	2 x 3 m
Miestnosť kopáča	2 x 3 m (Podlaha – keramická dlažba, nachádza sa v nej prietokový ohrievač a umývadlo).

t. j. spolu výmera 40 m<sup>2</sup>.

### **Článok II. Účel nájmu**

1. Účel nájmu – užívanie nebytových priestorov, v Dome smútku na cintoríne v Spišskej Teplici, zapísaných na LV č. 1 k. ú. Spišská Teplica, súp. č. 463, orient. č. 1, nachádzajúcich sa na parcele KN-C č. 213/3 na vykonávanie podnikania podľa koncesie nájomcu, a to na uloženie telesných pozostatkov v chladiacom boxe a na uloženie materiálu pri pohreboch.
2. V rámci plnenia predmetu a účelu nájmu je nájomca a jeho pracovníci oprávnení užívať prístupovú komunikáciu od vchodu na cintorín až k Domu smútku v primeranej miere zodpovedajúcej účelu nájmu.

### **Článok III. Prenájom tretej strane**

Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle § 6 zák. č. 116/1990 Zb. dohodli, že nájomca môže poskytnúť prenajaté priestory Domu smútku v zmysle článku I a II do podnájmu tretej strane, a to spoločnosti:

**ACHERON pohrebná služba s.r.o.**

**Ústecko-Orlická 3299/24**

**058 01 Poprad**

**IČO: 51 233 410**

**Spoločnosť je zapísaná v Obch. registri Okresného súdu Prešov,**

**oddiel: Sro, vložka číslo: 35561/P**

Peňažná odplata možného podnájmu pre vyššie uvedenú tretiu osobu je dohodnutá v maximálnej výške, ktorá sa zhoduje s cenou nájmu, za akú poskytuje nebytové priestory prenajímateľ nájomcovi. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa odplata alebo bezodplatne poskytnúť dotknuté nebytové priestory inej tretej osobe.

### **Článok IV. Cena nájmu a spôsob úhrady nájomného**

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške **36 €/m<sup>2</sup>** za rok, t. j. **1.440,- € ročne** za celý rozsah prenajatej plochy. Slovom: Jedentisícštyristoštyridsať Eur.

V nájme nie je zahrnutá cena za spotrebovanú elektrickú energiu. Tú bude pravidelne uhrádzať nájomca v plnej výške na základe vyúčtovania, na základe vystavenej faktúry. Vodné a stočné je zahrnuté v cene nájmu, ak však presiahne štvrtročná spotreba vody 10 m<sup>3</sup>, bude nad rámec tejto spotreby rozdiel fakturovaný nájomcovi.

Dňom nasledujúcim po dni platnosti nájomnej zmluvy zloží nájomca kauciu v sume 360,- € (3 mesačné nájomné) na účet Obce Spišská Teplica alebo v hotovosti alebo prostredníctvom platobného terminálu.

Nájomné v sume 120,- € je splatné mesačne dopredu, a to do 15. dňa v mesiaci, predchádzajúcom mesiacu, za ktoré sa nájomné platí, bez doručenia faktúry prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

Prenajímateľ na požiadanie nájomcu poskytne v Dome smútku obradnú sieň, ktorá nie je predmetom nájmu. Poplatok za užívanie obradnej siene je v zmysle v zmysle čl. 9 VZN č. 5/2015 Prevádzkový poriadok pohrebísk účinného od 1. 1. 2016 v sume **7,- €/1** hodinu za zosnulého, ktorý mal ku dňu úmrtia trvalé bydlisko v Spišskej Teplici a **30,-€/1** hodinu za zosnulého, ktorý nemal v trvalé bydlisko v Spišskej Teplici.

V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dohodnutej ročnej ceny prenájmu až do dňa zaplatenia.

### **Článok V. Doba nájmu a výpovedná lehota**

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Každá zo zmluvných strán je oprávnená vypovedať nájomnú zmluvu. Výpovedná doba je tri mesiace, pričom začína plynúť

prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede s uvedením dôvodu druhej zmluvnej strane.

Nájom zaniká:

- zánikom predmetu nájmu
- právnym zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu.

Nájomca môže odstúpiť od tejto zmluvy okamžite, ak sa predmet nájmu stane nespôsobilým na účel, na ktorý bol dohodnutý.

Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať ak nájomca neplatí včas dohodnuté nájomné, a pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve. Zároveň je oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky zo zloženej kaucie v plnom rozsahu.

## **Článok VI. Povinnosti nájomcu**

Nájomca je povinný:

1. Dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie obce Spišská Teplica č. 5/2015 Prevádzkový poriadok pohrebísk, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 1. 1. 2016.
2. V prípade nefunkčnosti (viac ako 2 dní) chladiaceho boxu na telo zosnulého si zabezpečí nájomca náhradný chladiaci box na telo zosnulého a jeho prenájom tretej osobe uhradí nájomca, avšak bez povinnosti úhrady pomernej časti nájomného, spojeného s obdobím nefunkčnosti chladiarenského boxu, vo vlastníctve prenajímateľa.
3. Nájomca je ďalej povinný udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch ako aj čistiť tieto priestory podľa potreby.
4. Vzhľadom na charakter priestoru, dbať na dodržiavanie mimoriadnych hygienických zásad ako aj na úctivú a dôstojnú manipuláciu so zosnulými.
5. Vykonávať v prenajatých priestoroch drobné opravy a údržbu.
6. Písomne nahlasovať prenajímateľovi potrebné opravy väčšieho rozsahu na prenajatom objekte, a to v termíne do 7 kalendárnych dní od zistenia nedostatku.
7. Dodržiavať protipožiarne predpisy ako aj hygienické a bezpečnostné normy a v prípade vzniku škody vlastným zavinením nájomcu škodu uhradiť.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou.
9. V prípade, že pri činnosti nájomcu v nebytových priestoroch dochádza k produkcii jednotlivých druhov odpadov v zmysle Katalógu odpadov, je nájomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súlade s platným Zákonom o odpadoch.
10. Umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov za prítomnosti nájomcu za účelom kontroly plnenia tejto zmluvy.
11. Kľúče od prenajatých priestorov v jednom exemplári umiestniť v zapečatenej obálke v kancelárii starostu obecného úradu Spišská Teplica.
12. Nájomca a jeho pracovníci sú povinní po každom vstupe do prenajatých priestorov tieto opätovne riadne zamknúť.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, resp. upravené v rozsahu vzájomnej písomnej dohody.
14. Nájomca je zodpovedný v plnom rozsahu aj za aktivity, ktoré vykonáva v prenajatých priestoroch tretia osoba (podnájomník) ACHERON pohrebná služba s.r.o.

Nájomca sa zaväzuje, že v prípade úmrtia občana, ktorý mal trvalý pobyt v Spišskej Teplici, bude zosnulý prednostne umiestnený v chladiacom boxe obce Spišská Teplica. Za zosnulého, ktorý mal trvalý pobyt v Spišskej Teplici nebude pozostalý pri zabezpečovaní pohrebu platiť poplatok za chladiaci box.

## **Článok VII. Povinnosti prenajímateľa**

Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

Prenajímateľ je povinný po ukončení nájmu vrátiť kauciu v plnej výške, za predpokladu, že nájomca vyrovná všetky záväzky, vyplývajúce zo zmluvného vzťahu.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny alebo zrušenie tejto zmluvy sú možné len po vzájomnom súhlase oboch zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží jedno vyhotovenie.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení.
4. Zmluvné strany uzatvorili zmluvu slobodne a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho zmluvu podpisujú.
5. Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov bola schválená Uznesením č. 92/2019 Obecného zastupiteľstva v Spišskej Teplici, zo dňa 23. 10. 2019.

V Spišskej Teplici, 24. októbra 2019

.....  
Obec Spišská Teplica  
Ing. Radoslav Šeliga

.....  
CASTLE group s.r.o.  
Ing. Mgr. Janka Hrádková