

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: **Sin Cere s.r.o.**
Štúrova 127/13
058 01 Poprad
IČO: 53 293 509
DIČ : 2121327626
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro,
Vložka č.: 40967/P
Bankové spojenie: Fio banka, a.s.
IBAN : SK30 8330 0000 0024 0224 7136
Konajúci: JUDr. Miroslav Ondrušek - konateľ

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, ktoré pozostávajú z nasledovných miestností:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| - sklad | 10 m ² , |
| - miestnosť č. 2 o výmere | 30 m ² , |
| - chladiaci box o výmere | 7 m ² , |
| - miestnosť kopáča | 15 m ² , |
| - chodba | 22 m ² |

t. j. spolu výmera 84 m².

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, č. 463/ 1, nachádzajúcich sa na parcele KN-C

č. 213/2 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.

Cena nájmu a spôsob úhrady nájomného

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške **123 €/m²** za rok, t. j. **10 332,- € ročne** za celý rozsah prenajatej plochy. Slovom: desaťtisícristotridsaťdva 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.

Dňom nasledujúcim po dni platnosti nájomnej zmluvy zloží nájomca kauciu v sume **2583,- € slovom : dvetisícpäťstoosemdesiattri eur (3 mesačné nájomné)** na účet Obce Spišská Teplica alebo prostredníctvom platobného terminálu.

Nájomné v sume **861,- €** slovom: osemstošesťdesiatjeden eur 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 Prílohy č.1 VZN č. 2/2021 Prevádzkový poriadok pohrebísk účinného od 1. 8. 2021 v sume **10,-** za zosnulého, ktorý mal ku dňu úmrtia trvalé bydlisko v Spišskej Teplici a **50,- €** 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 IV.

Doba nájmu a výpovedná lehota

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára od 01.01.2023 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. Prenajíateľ môže odstúpiť okamžite od zmluvy v prípade vážneho porušenia povinností nájomcu alebo nedodržanie účelu nájmu uvedeného v článku II. tejto zmluvy. Prenajíateľ pred odstúpením od zmluvy upozorní resp. vyzve nájomcu k vykonaniu nápravy. Ak nájomca nereaguje alebo neodstráni nedostatky do 3 pracovných dní môže prenajíateľ odstúpiť okamžite od zmluvy.

Článok V. Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

1. Dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie obce Spišská Teplica č. 2/2021 Prevádzkový poriadok pohrebísk, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 1.8.2021.
2. Nájomca je ďalej povinný udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch ako aj čistiť tieto priestory podľa potreby.
3. Vzhľadom na charakter priestoru, dbať na dodržiavanie mimoriadnych hygienických zásad ako aj na úctivú a dôstojnú manipuláciu so zosnulými.
4. Vykonávať v prenajatých priestoroch drobné opravy a údržbu.
5. Písomne nahlasovať prenajíateľovi potrebné opravy väčšieho rozsahu na prenajatom objekte, a to v termíne do 7 kalendárnych dní od zistenia nedostatku.
6. Dodržiavať protipožiarne predpisy ako aj hygienické a bezpečnostné normy a v prípade vzniku škody vlastným zavinením nájomcu škodu uhradiť.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytových priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou.
8. 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.
9. Umožniť prenajíateľovi prístup do prenajatých priestorov za prítomnosti nájomcu za účelom kontroly plnenia tejto zmluvy.
10. Kľúče od prenajatých priestorov v jednom exemplári umiestniť v zapečatenej obálke v kancelárii starostu obecného úradu Spišská Teplica.
11. Nájomca a jeho pracovníci sú povinní po každom vstupe do prenajatých priestorov tieto opätovne riadne zamknúť.
12. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, resp. upravené v rozsahu vzájomnej písomnej dohody.

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 VI. Povinnosti prenajíateľa

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

Článok VII. Inflačná doložka

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“):

1. Prenajíateľ je oprávnený po uplynutí celého kalendárneho roka trvania nájmu každoročne k 01.01. zvýšiť dohodnuté budúce nájomné o 100 % ročnej miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom v Slovenskej republike za uplynulý kalendárny rok. Toto zvýšenie je prenajíateľ povinný podložiť relevantným podkladom, pričom bez oznámenia a preukázania inflácie nie je oprávnený požadovať zvýšené nájomné.
2. Pri úprave nájomného v zmysle tohto bodu bude prenajíateľ vychádzať z nájomného za predchádzajúci kalendárny rok.
3. Zmena výšky nájmu podľa tohto článku je vykonaná doručením oznámenia nájomcovi o výpočte novej výšky nájmu. Prenajíateľ je povinný tak urobiť do 30.4. príslušného roku. Rozdiel medzi dovtedy zaplateným nájomom na príslušný rok a novou výškou nájmu na príslušný rok je nájomca povinný doplatiť prenajíateľovi do 31.5. príslušného roku na účet prenajíateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajíateľa.

Článok VIII. Záverčné 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. 81 /2022 Obecného zastupiteľstva v Spišskej Teplici, zo dňa 7. septembra 2022

V Spišskej Teplici, 14. októbra 2022

V Spišskej Teplici, 14. októbra 2022

.....
Obec Spišská Teplica
Ing. Radoslav Šeliga v. r.
starosta

.....
Sin Cere s.r.o.
JUDr. Miroslav Ondrušek v. r.
konateľ