

Zmluva č. 16/2014 MÚS
o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov)

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov: Mesto Strážske
IČO: 00 325 813
Sídlo: Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske
V zastúpení: Ing. Vladimír Dunajčák - primátor mesta
bankové spojenie: VÚB, a.s. pob. Strážske
č. účtu: 33028 552/0200
Tel./fax: 056/64 91 431 056/64 77 275
E-mail: strazske@strazske.sk
(ďalej len prenajíateľ)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Lenka Gažová
Miesto podnikania: Zámočnícka 170/20 , 072 22 Strážske
IČO: 47 802 936
Zapísaná: Okresný úrad Michalovce, OU-Mi-OZP-2014/007579-2
č. živnostenského registra č. 840-21553
bankové spojenie: VÚB, a.s., pob. Strážske
č. účtu: 2193334558/0200
Tel./fax: 0918 807 203
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. Mesto Strážske, IČO: 00 325 813, so sídlom: Mestský úrad, Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske je výlučným vlastníkom stavby obchodný dom Laborec, súp. č.269, druh stavby: obchodný dom, stavba postavená na parcele č.:401/1, stavba a parcela zapísaná na LV. č. 1236 v evidencii nehnuteľností vedenej Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, okres: Michalovce, obec: Strážske, katastrálne územie: Strážske.

III. Predmet nájmu

1. *Prenajíateľ* prenecháva *nájomcovi* do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v stavbe špecifikovanej v čl. II. ods. 1 na poschodí. Predmet nájmu nebytového priestoru je vymedzený pôdorysom miestnosti (príloha č.1 k tejto zmluve) a jeho plocha je daná následne:

miestnosť č. 5 o rozlohe 39 m²

2. *Prenajíateľ* prenecháva *nájomcovi* tento nebytový priestor - predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. ods. 1 v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.

3. *Prenajímateľ* prehlasuje, že predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. ods. 1 bol prejednaný a schválený dňa 22.05.2014 uznesením č. 207/2014 na zasadnutí MsZ Mesta Strážske (príloha č.2 – výpis z uznesenia k tejto zmluve).

IV. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie prenajatého priestoru špecifikovaného v čl. III. ods. 1 na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti *nájomcu* a na dohodnutý účel:
lacný textil /second hand/.
2. *Nájomca* sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať len na uvedený účel, na ktorý boli prenajaté. Prenajímateľ a nájomca sa zároveň dohodli, že nájomca nesmie v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť, než tú, ktorá je uvedená v ods. 1 tohto článku.
3. *Nájomca* nie je oprávnený dať nebytový priestor či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby *nájomcu*, *prenajímateľa*.

V. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená v zmysle zákona č.116/1990 Zb. a Všeobecne záväzným nariadením č. 13 zo dňa 17.12.1993 vo výške 48,13 Eur za m²/rok, pričom v cene nájomného sú zahrnuté služby poskytované s nájmom nebytových priestorov elektrina, teplo a voda. Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný nájomca.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. odsek. 1 činí mesačne 156,42 Eur (slovom: stopäťdesiatšesť eur a 42 centov), t.j. ročne 1 877,07 Eur (slovom: tisícosemstosedemdesiatsedem eur a 07 centov).
3. Nájomné je splatné mesačne vždy do 25 dňa za bežný kalendárny mesiac prevodom na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy alebo v pokladni na MsÚ.
4. *Prenajímateľ* po ukončení kalendárneho roka zohľadní v plnej výške oficiálne zverejnenú infláciu Štatistickým úradom alebo NBS a nájomca je povinný uhradiť výšku inflácie do 31.5. príslušného roka.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Nájomca* sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného v zmysle dohody zmluvných strán.
2. *Nájomca* je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. *Nájomca* nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu *prenajímateľa*.
4. *Nájomca* je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy v nebytovom priestore znáša *nájomca*. Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy v nebytovom priestore je *nájomca* oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase *prenajímateľa*, v rozsahu a za podmienok uvedených *prenajímateľom* v tomto písomnom súhlase.
5. V prípade, že *nájomca* vykoná úpravy alebo iný zásah do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu *prenajímateľa*, môže mu *prenajímateľ* uložiť, aby nebytový priestor uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí *prenajímateľ* na náklady *nájomcu*.
6. *Nájomca* sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať *prenajímateľ*, a to po celú dobu trvania nájmu.
7. *Nájomca* sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.

8. V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti *nájomcu* uvedených v čl. VI. vznikne prenajímateľovi alebo tretím osobám škoda, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu *nájomca*, ktorý sa zaväzuje takto vzniknutú škodu poškodenej osobe nahradiť, a to aj vtedy ak bola spôsobená zamestnancom *nájomcu* alebo osobou, ktorá sa s vedomím *nájomcu* zdržiavala v nebytových priestoroch.
9. *Nájomca* je povinný zabezpečiť si vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický materiál pod.) samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
10. *Nájomca* sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru a dodržania účelu využitia nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
11. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je *prenajímateľ* oprávnený zamedziť *nájomcovi* vstup do predmetu nájmu a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
12. *Prenajímateľ* má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu ak *nájomca* neuhradí dohodnuté nájomné v stanovenom termíne. *Nájomca* týmto splnomocňuje *prenajímateľa* na všetky úkony súvisiace s predajom zadržaných vecí za obvyklú cenu a to či priamym predajom, alebo dražbou a na uspokojenie sa z ich výťažku a až do výšky nesplatennej časti nájomného.
13. *Prenajímateľ* má zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak *nájomca*, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškaní s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.
14. *Prenajímateľ* súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných reklamných tabúl v objekte a *nájomca* je povinný pri ukončení nájomného vzťahu reklamné tabule odstrániť.
15. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na *nájomcu* vzťahuje právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie Mesta Strážske.

VII. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 1.06.2014 na dobu neurčitú .
2. Nájomné zaniká:
 - a. na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b. písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c. odstúpením od zmluvy zo strany *prenajímateľa* v prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
 - d. písomným odstúpením *prenajímateľa*, ktorý môže odstúpiť, ak *nájomca* poruší čl. IV. odsek 1 a odsek 2.,
 - e. písomným odstúpením *prenajímateľa* v prípade, ak *nájomca* spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III. odsek 1. *Nájomca* je povinný uhradiť *prenajímateľovi* škodu, ktorú mu tým spôsobil,
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 30 dňom po doručení písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené na tretí deň od podania oznámenia o odstúpení na prepravu ako zásielka pre druhú zmluvnú stranu.
4. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky *prenajímateľa* voči *nájomcovi* vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. *Nájomca* je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.
5. Do uplynutia posledného dňa nájmu je *nájomca* povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho *prenajímateľovi* v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6. Ak v termíne skončenia nájmu *nájomca* predmet nájmu nevypratá, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil *prenajímateľ* sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace *nájomca* *prenajímateľa* splnomocňuje. *Prenajímateľ* má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.

VIII. Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich zmluvných pokutách:
 - a. vo výške 1 659,69 Eur v zmysle č. VII. ods. 5 za nevypratanie predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III ods. 1 najneskôr do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu.
 - b. vo výške 1 659,69 Eur za porušenie povinnosti stanovenej v čl. VI. odsek 4.
2. V prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájmu špecifikovanom v čl. V. odsek 2 môže *prenajímateľ* uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

IX. Záverečné dojednania

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne nasledujúci deň po dni zverejnenia na internetovej stránke.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len dohodou strán vo forme písomných dodatkov.
3. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - a) č. 1 Pôdorys miestnosti
 - b) č. 2 Výpis z uznesenia č. 207/2014 MsZ zo dňa 22.05.2014
 - c) č. 3 Živnostenský list
 - d) č. 4 Zápisnica o odovzdaní nebytového priestoru
5. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ObZ).
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre *prenajímateľa* a dva pre *nájomcu*.

V Strážskom, dňa 26.05.2014

V Strážskom, dňa 26.05.2014

Za *prenajímateľa*

Za *nájomcu*

.....
Ing. Vladimír Dunajčák,
primátor Mesta Strážske

.....
Lenka Gažová