

Zmluva č. 34/2014 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 prenájomca)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Erik Ciganoc
Miesto podnikania: Mierová 630, 072 22 Strážske
IČO: 45 903 620
Zapísaný: na OÚ v Michalovciach, OU-MI-OZP-2014/013109-2
č. živnostenského registra 840-18378
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pob. Strážske
č. účtu: 2815247054/0200
Tel.: 0908 217 773
(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 garáže v Požiarnej zbrojnici, ul. Laborecká, 072 22 Strážske, stavba postavená na parcele č.:619/3, zapísaná na LV. č. 1691 v evidencii nehnuteľností vedenej Okresným úradom Michalovce – katastrálny odbor, 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 o celkovej podlahovej ploche 68 m² a priestor pred garážom o rozlohe 15 m².
2. *Prenajíateľ* prenecháva *nájomcovi* predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného objektu a v takomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
3. *Prenajíateľ* prehlasuje, že predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 bol prejednaný a schválený dňa 02.10.2014 uznesením č.210/2014 na zasadnutí MsZ Mesta Strážske (príloha č.1 – výpis z uznesenia k tejto zmluve).

IV. Účel nájmu

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 je *nájomca* oprávnený využívať len na dohodnutý účel: autoumývarka
2. *Nájomca* sa zaväzuje uvedený nebytový priestor užívať len na uvedený účel, len pre vlastnú potrebu.
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 a služby poskytované s nájmom nebytového priestoru

1. Výška nájomného bola stanovená v zmysle zákona č.116/1990 Zb., Všeobecne záväzným nariadením č. 13 zo dňa 17.12.1993 vo výške 8,30 € za 1 m²/rok, pričom v cene nájomného nie sú zahrnuté služby poskytované s nájmom nebytového priestoru.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. odsek. 1 činí mesačne spolu 57,41 € (slovom: päťdesiatšesť eur a 41 centov), t.j. ročne 688,90 € slovom: (šestoosemdesiatosem eur a 90 centov).
3. Náklady súvisiace s poskytovaním služieb t.j. elektrickej energie bude *nájomca* uhrádzať na základe zálohovej faktúry vystavenej *prenajímateľom* štvrťročne. *Prenajímateľ* po uplynutí kalendárneho roka vykoná vyúčtovanie zálohových platieb podľa skutočného odberu.
4. Náklady súvisiace s poskytovaním služieb t.j. vody bude *nájomca* uhrádzať na základe vystavenej faktúry *prenajímateľom* štvrťročne.
5. Zmluvné strany sa dohodli na zálohových platbách za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Cena energii sa rozumie vrátane súvisiacich distribučných a iných položiek. *Prenajímateľ* nezodpovedá za kvalitu poskytovaných služieb, ak takéto služby budú zabezpečované prostredníctvom tretej osoby.
6. Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný *nájomca*.
7. 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.
8. *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 roku.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Nájomca* sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a ostatných platieb (faktúr) 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 protipožiarnymi 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 nebytovom priestore.
9. *Nájomca* zodpovedá za poriadok prístupových ciest na vlastné náklady.
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. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na *nájomcu* vzťahuje právny poriadok a všeobecné záväzné nariadenie mesta Strážske týkajúce sa TKO.
12. *Nájomca* je povinný zabezpečiť si vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický mat. a pod) samotnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
13. *Nájomca* na vlastné náklady poisť zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v predmete nájmu, ak tak neurobí, zodpovedá za všetky prípadne vzniknuté škody, spôsobené jeho prevádzkou.
14. *Nájomca* na vlastné náklady poisť svoj majetok proti prípadným škodám. Ak tak neurobí, je za škody vzniknuté na majetku *nájomcu* v predmete nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) zodpovedný sám *nájomca*.
15. 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.
16. Prenajímateľ má záložné právo k hnuiteľným 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.
17. *Prenajímateľ* má zádržné právo k hnuiteľným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak *nájomca*, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškani s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.

VII. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 1.11.2014 na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah zaniká:
 - a. na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b. písomnou výpoveďou v jednomesačnej 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 nevypratať, 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 830 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 830 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 *prenajímateľa*.
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 Výpis z uznesenia č. 210/2014 MsZ zo dňa 02.10.2014
 - b) č. 2 Zápisnica o odovzdaní nebytového priestoru
 - c) č. 3 Živnostenský list
5. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia právnych predpisov, a to zákona č. 116/90 Zb., Občiansky a Obchodný zákonník.
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 13.10.2014

za *prenajímateľa*

V Strážskom, dňa 13.10.2014

za *nájomcu*

.....
Ing. Vladimír Dunajčák
primátor mesta Strážske

.....
Erik Ciganoc