

**Zmluva č. 23/2016 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, 072 22 Strážske  
V zastúpení: Ing. Vladimír Dunajčák - primátor mesta  
bankové spojenie: VÚB, a.s. a pob. Strážske  
č. účtu: IBAN: SK75 0200 0000 0000 3302 8552  
Tel./fax: 056/64 91 431 056/64 77 275  
E-mail: strazske@strazske.sk  
(ďalej len prenájomca)

a

**Nájomca:**

Obchodné meno: Bibiana Fratriková  
Miesto podnikania: Mierová 630, 072 22 Strážske  
IČO: 50 246 984  
Zapísaná: Okresný úrad Michalovce, OU-MI-OZP-2016/004734-2  
Č. živnostenského registra 840-22786  
č. účtu: IBAN: SK54 0900 0000 0051 1040 1836  
Tel.: 0948 217 935  
(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 budova Ú2, súp. č.439, ul. Obchodná, druh stavby: budova, stavba postavená na parcele č.:287, 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 nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. II. ods. 1 na prízemí o celkovej podlahovej ploche 42,00 m<sup>2</sup>, ktoré sú dané následne:  
  
miestnosť č. 1. o rozlohe 21,00 m<sup>2</sup>  
miestnosť č. 2. o rozlohe 21,00 m<sup>2</sup>
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. *Prenajíateľ* prehlasuje, že predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. ods. 1 bol prejednaný a schválený dňa 11.02.2016 uznesením č. 221/2016 na zasadnutí MsZ Mesta Strážske (výpis z uznesenia - príloha č.1 k tejto zmluve).

#### IV. Účel nájmu

1. Predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. ods. 1 je *nájomca* oprávnený využívať len na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti *nájomcu* a na dohodnutý účel:  
prevádzka kozmetického a kadernického salónu
2. *Nájomca* sa zaväzuje uvedené nebytové priestory 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 nebytových priestorov

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 44,00 € za 1 m<sup>2</sup>/rok, pričom v cene nájomného sú zahrnuté služby poskytované s nájmom nebytových priestorov teplo a elektrina. Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný nájomca.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. odsek. 1 činí mesačne 154,00 € (slovom: stopäťdesiatštyri € a 00 centov), ročne je to 1 848,00 € (slovom: tisícosemstoštyridsaťosem € a 00 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. Účastníci sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať náklady súvisiace s poskytovaním služieb t.j. vody na základe vystavenej faktúry prenajímateľom štvrťročne podľa stavu podružného merača teda podľa skutočného odberu.
5. *Prenajímateľ* po ukončení kalendárneho roka rozhl'adni 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. Poistenie vlastných vecí umiestnených v predmete nájmu si zabezpečuje *nájomca* na vlastné náklady. *Prenajímateľ* v žiadnom prípade nezodpovedá za škodu vzniknutú na nich, ani za ich prípadnú stratu, znehodnotenie, resp. zničenie.
7. Upratovanie v prenajatom predmete nájmu (miestnosti a WC) si zabezpečí *nájomca* na vlastné náklady.
8. *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.

9. *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.
10. 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.
11. *Nájomca* je povinný zabezpečiť si vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický materiál pod.) samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
12. *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.
13. 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.
14. *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 nesplatenej časti nájomného.
15. *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.
16. *Prenajímateľ* súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných reklamných tabúl v objekte a *nájomca* je povinný pri ukončení nájomného vzťahu reklamné tabule odstrániť.
17. 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 01.04.2016 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 a s novou základnou bielou hygienickou maľovkou.
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 *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. 221/2016 MsZ zo dňa 11.02.2016
  - b) č. 2 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 je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z toho dva pre *prenajímateľa* a dva pre *nájomcu*.

V Strážskom, dňa 21.03.2016

V Strážskom, dňa 21.03.2016

Za *prenajímateľa*

Za *nájomcu*

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

.....  
Bibiana Fratriková