

Zmluva č. 60/2016 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

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Strážske, Mestský úrad,
Sídlo: Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske
IČO: 00 325 813
V zastúpení: Ing. Vladimír Dunajčák - primátor mesta
bankové spojenie: VÚB, a.s. pob. Strážske
č. účtu IBAN: SK75 0200 0000 0000 3302 8552
Tel./fax: 056/38 12476 056/64 77 275
E-mail: strazske@strazske.sk
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca:

Obchodné meno: TAURIS Cassovia, s.r.o.
Sídlo: Potravínárska 6, 979 01 Rimavská Sobota
DIČ: 2020483993
IČO: 00 697 893
IČ DPH: SK2020483993
Zastúpený: Ing. Vladimír Ševčík - konateľ
Ing. František Oravkin – konateľ
Zapísaný: v Obchodnom registri OS Banská Bystrica,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16665/S
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava 25
IBAN: SK33 0200 0000 0000 3150 9512
SWIFT: SUBASKBX

Poštová banka, a.s., Dvořákovo nám. 4, 811 02 Bratislava
IBAN: SK08 6500 0000 0000 2011 8495
SWIFT: POBNSKBA
Tel.: 0918 707 862
(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, nachádza sa na ul. Obchodnej, druh stavby: obchodný dom, postavený 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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. II. ods. 1 na prízemí o celkovej podlahovej ploche 113,57 m². Predmet nájmu podľa miestnosti nebytového priestoru je vymedzený pôdorysom miestnosti (príloha č.1 k tejto zmluve) a ich plocha je daná následne:

a)	miestnosť č. 1. predajňa o rozlohe	65,63 m ²
b)	miestnosť č. 2. sklad o rozlohe	31,92 m ²
c)	miestnosť č. 3. chodba o rozlohe	7,85 m ²
d)	miestnosť č. 4. sklad o rozlohe	5,47 m ²
e)	miestnosť č. 5. chodba o rozlohe	2,70 m ²
	spolu	113,57 m ²

2. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* tento nebytový priestor - 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 nebytového priestoru a v takomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
3. *Prenajímateľ* prehlasuje, že predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 bol prejednaný a MsZ súhlasí s prenájomom dňa 07.07.2016 uznesením č. 224/2016 na zasadnutí MsZ mesta Strážske (príloha č.2 k tejto zmluve – výpis z uznesenia).

IV. Účel nájmu

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 je *nájomca* oprávnený využívať len na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti *nájomcu* a na dohodnutý účel: prevádzkovanie obchodnej činnosti - mäso, mäsové výrobky a služby s tým spojené
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

1. Výška nájomného bola stanovená v zmysle zákona č.116/1990 Zb. v súlade so zverejneným zámerom vo výške 300,00 € mesačne, pričom v cene nájomného sú zahrnuté služby poskytované s nájmom nebytových priestorov t.j. voda a teplo.
Elektrinu hradí *nájomca* priamo dodávateľovi energie podľa merača.
Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný *nájomca*.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. odsek. 1 činí mesačne 300,00 € (slovom: tristo eur a 00 centov), t.j. ročne 3 600,00 € slovom: (tritisícšesto eur a 00 centov). Ako variabilný symbol uvádza sa číslo uzatvorenej zmluvy.
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. 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. *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*. 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 vrátane odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení 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 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. Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný *nájomca*. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na *nájomcu* vzťahuje právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie mesta Strážske.
11. *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.
12. 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.
13. *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.
14. *Prenajímateľ* má zádržné právo k hnutelným 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.
15. *Prenajímateľ* súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných reklamných tabúľ v objekte a *nájomca* je povinný pri ukončení nájomného vzťahu reklamné tabule odstrániť. *Nájomca*, je povinný pred ich umiestnením, prekonzultovať s *prenajímateľom*.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením zmluvného vzťahu nevzniká *nájomcovi* nárok na akúkoľvek refundáciu vynaložených nákladov na prípadné úpravy, opravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu.
17. *Nájomca* je povinný uhradiť všetky škody na majetku *prenajímateľa*, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky *nájomcu* alebo inou jeho činnosťou alebo spôsobené inými osobami, ktoré sa budú nachádzať v predmete nájmu, prípadne v nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza). *Nájomca* berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.
18. *Nájomca* nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu *prenajímateľa* zriadiť svoje sídlo alebo miesto podnikania v predmete nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza), ani umožniť toto tretej osobe.
19. *Nájomca* na vlastné náklady poistí zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v predmete nájmu, ak tak neurobí, zodpovedá za všetky prípadne vzniknuté škody, spôsobené jeho prevádzkou.
20. *Nájomca* na vlastné náklady poistí 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*.
21. *Nájomca* je povinný v priestoroch nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) dodržiavať Prevádzkový poriadok (ak bude prijatý).

22. *Nájomca* v predmete nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) je povinný:
- a) užívať predmet nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) len v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
 - b) spolupracovať s prenajímateľom pri zabezpečovaní opatrení civilnej ochrany (podľa zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení).
 - c) zabezpečovať povinnosti v rámci ochrany pred požiarmi, zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov podľa § 4 a násl. zákona č. 314/2001 Z. z. v platnom znení. Najmä je povinný udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarnotechnickým zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarnym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov.
 - d) poskytnúť prenajímateľovi podklady na vypracovanie dokumentácie ochrany pred požiarmi podľa vyhlášky ministerstva vnútra č. 121/2002 Z.z..
 - e) dodržiavať BOZP podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení.
 - f) dodržiavať zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v platnom znení.
 - g) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v predmete nájmu v zmysle platných hygienických predpisov.

VII. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 01.09.2016 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 (požiarna ochrana), OŽP (ochrana 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 dojednania

1. V prípade omeškania *nájomcu* s úhradou peňažnej sumy môže *prenajímateľ* uplatniť úrok z omeškania 0,03 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

2. Prenajímateľ si môže uplatniť: pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. VII. ods. 5 si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 15,- EUR, ktorú zaplatí nájomca za každý aj začatý deň omeškania s úplným vypratáním predmetu nájmu po ukončení nájmu až do vypratania a odovzdania prenajímateľovi v dohodnutom stave.
3. Prenajímateľ si môže uplatniť: pre prípad porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. VI. odsek 4 si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 1000,- €, ktorú zaplatí nájomca za každý i začatý kalendárny rok, v ktorom došlo k porušeniu zmluvnej povinnosti a to bez ohľadu na počet porušení v danom roku.
4. Povinnosť zaplatiť dojednanú zmluvnú pokutu platí aj v prípade, ak porušením jeho povinností druhému účastníkovi nevznikla škoda. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaničí povinnosť nájomcu splniť si zmluvné povinnosti, pre prípad porušenia ktorých bola zmluvná pokuta dojednaná.
5. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na stupeň zavinenia nájomcu.

IX. Záverečné dojednania

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
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. 224/2016 MsZ zo dňa 07.07.2016
 - c) č. 3 Výpis z obchodného registra
 - 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 súhlasia s použitím ich osobných údajov na účel súvisiaci s uzatvorením tejto zmluvy.
7. 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.
8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

V Strážskom, dňa 15.08.2016

V Strážskom, dňa 15.08.2016

Za prenajímateľa

Za nájomcu

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

.....
Ing. Vladimír Ševčík
konateľ

.....
Ing. František Oravkin
konateľ