

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

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ	Mesto Sabinov
sídlo	Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov
konajúci	Ing. Michalom Repaským, primátorom mesta
IČO	00 32 77 35
DIČ	2020 711 726
Číslo účtu IBAN	SK04 0200 0000 0000 0162 9572

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca	KOVIS TRADE s. r. o.
konajúci	Peter Kostrab
sídlo	Ľubochňianska 2, 080 06 Ľubotice
IČO	44 068 565
DIČ	2022583970

(ďalej len „nájomca“)

II.
Predmet nájmu

1. Mesto Sabinov je výlučným vlastníkom stavby, prevádzkovej budovy so súpisným číslom 388, postavený na pozemku CKN parcelné č. 2145/9 o výmere 471 m². Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza v Sabinove na Hollého ulici č. 35 a je zapísaná na liste vlastníctva č. 2214, k. ú. Sabinov, okres Sabinov, obec Sabinov, vedenom v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Prešove, katastrálny odbor.
2. Predmetom nájmu je časť vyššie uvedenej prevádzkovej budovy, a to pravá, prevádzková časť budovy (prízemie, poschodie a časť suterénu) o celkovej výmere 366 m² podlahovej plochy konkrétne pozostávajúcej z:

Nebytový priestor	Účel využitia miestnosti	Výmera podlahovej plochy v m ²
suterén	výrobná činnosť	24,36
prízemie		227,36
I. poschodie		114,28
Celkom	x	366,00

III.

Účel nájmu, doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v článku II. bod 2 užívať výhradne pre účely prevádzkovania výrobnjej činnosti.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.4.2022 – 31.3.2027.

IV.

Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie prenajatých priestorov nájomné vo výške a spôsobom, ako je dohodnuté nižšie.
2. Výška nájomného je stanovená na základe výsledku zámeru priameho prenájmu majetku mesta Sabinov, zverejneného mestom Sabinov 24.1.2022 za celý predmet nájmu uvedený v článku II. v sume 5 124 €/rok (slovom päťtisícjednostodvadsaťštyri eur/rok).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné, ktoré je splatné k 31.12. príslušného roka, a to na základe prenajímateľom vystavenej a nájomcovi doručenej faktúry. Nájomné sa platí na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy, a to jednorazovou bezhotovostnou platbou v sume 5 124€/rok (slovom päťtisícjednostodvadsaťštyri eur/rok).
4. V cene nájomného nie je zahrnutá výška úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä vodné, stočné, elektrická energia, odvoz a likvidáciu odpadu).
5. Každá stavebno-technická úprava predmetu nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému odsúhlaseniu zo strany prenajímateľa a následne, po jej zrealizovaní musí byť písomne doložená dokladom o kúpe konkrétneho tovaru alebo materiálu potrebného na predmetnú stavebno-technickú úpravu (pokladničný doklad alebo preukázateľne uhradená faktúra).
6. V prípade legislatívnych zmien /prijatie nových či zmena existujúcich záväzných právnych predpisov, uznesení MsZ, VZN mesta Sabinov a pod./ si prenajímateľ vyhradzuje právo primerane upraviť výšku nájomného s účinnosťou odo dňa nadobudnutia účinnosti príslušného právneho predpisu, na základe ktorého dôjde k úprave nájomného a nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné platiť. Takto upravenú výšku nájomného prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
7. V prípade omeškania s platením nájomného má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady.
8. Ďalšie služby ako telefón, internet, odvoz odpadu, upratovanie atď. nie sú zahrnuté v cene nájmu a nájomca si ich zabezpečí na vlastné náklady. Náklady na zber a prepravu odpadu znáša nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení mesta o zbere, preprave a zneškodňovaní komunálnych

odpadov a o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

V.

Úhrada nákladov spojených s užívaním priestorov

1. Popri nájomnom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov:
 - a) **vodné, stočné**, mesačne podľa skutočného odberu meraného podružným vodomermom (refakturácia),
 - b) **elektrickú energiu**, mesačne podľa skutočného odberu meraného podružným elektromerom (refakturácia).
2. Náklady uvedené v bode 1 tohto článku zmluvy uhradí nájomca do 14 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry, ktorú vyhotoví prenajímateľ, a to na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav a technické vybavenie prenajatých priestorov z obhliadky na mieste samom v čase bezprostredne pred podpisom tejto zmluvy, a v tomto stave ich bez pripomienok preberá.
2. Nájomca pri realizácii stavebno-technickej úpravy predmetu nájmu (v zmysle článku IV. tejto zmluvy) je povinný postupovať hospodárne, efektívne a účelne.
3. Zmluvné strany sa tiež vyslovne dohodli na tom, že všetky stavebné úpravy (modernizácie a rekonštrukcie) vykonané nájomcom na prenajatých priestoroch, ktoré zhodnotia prenajaté priestory sa stávajú pevnou súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom prenajímateľa bez toho, aby mal nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu týchto nákladov, a protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
4. Nájomca sa zaväzuje, že všetky náklady, ktoré vzniknú pri realizácii investičných úprav, a ktoré majú byť predmetom poníženia nájmu budú preukázateľne dokladované účtovnými dokladmi prenajímateľovi v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.
5. Všetky stavebno-technické úpravy a investičné úpravy v prenajatých priestoroch, vrátane úprav vnútorného vybavenia môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, na vlastné náklady (ustanovenie článku VI. bod 2 tejto zmluvy tým nie je dotknuté) a za súčasného dodržania platnej legislatívy vzťahujúcej sa na vykonávané úpravy. V prípade nedodržania podmienok vyplývajúcich z predchádzajúcej vety tohto bodu sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute v sume 2.000,- eur (slovom dvetisíc eur), ktorá je splatná do 14 dní odo dňa preukázateľného porušenia predmetných povinností zo strany nájomcu.

6. Nájomca je povinný znášať na vlastné náklady opravy a údržbu účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých priestoroch. V prípade, že o tieto služby požiada prenajímateľ, je povinný uhradiť náklady prevedených prác.
7. Nájomca sa zaväzuje, že škody na objekte spôsobené samotným nájomcom, spôsobené nesprávnou obsluhou, neodborným zásahom alebo neodbornými úpravami v plnom rozsahu hradí nájomca.
8. Prenajaté priestory nie je nájomca oprávnený prenechať k užívaniu tretej osobe. V prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z predchádzajúcej vety tohto bodu, sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute v sume 2.000,- eur (slovom dvetisíc eur), ktorá je splatná do 14 dní odo dňa preukázateľného porušenia predmetných povinností zo strany nájomcu.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za požiaru ochranu prenajatého priestoru v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
10. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu dodržiavania tejto zmluvy, povinností nájomcu a kontrolu účelu nájmu.
11. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady ochranu prenajatých priestorov a majetku svojho i tretích osôb, ak sa nachádzajú v prenajatých priestoroch, aby tovar a hnutelné veci boli primerane chránené pred vznikom požiarov a ďalších poistných udalostí, z ktorých by mohli vzniknúť škody aj na majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
12. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku a čistoty v prenajatých priestoroch a ich blízkosti. Nájomca je povinný zmluvne si zabezpečiť odvoz odpadu organizáciou prevádzajúcou vývoz odpadu v meste.
13. V prípade nevyhnutných opráv a revízií elektrozariadení, ako aj plynových zariadení je prenajímateľ oprávnený v nevyhnutnej miere a nevyhnutný čas zastaviť dodávku elektrickej energie, vody a plynu do prenajatých priestorov.
14. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory bezodkladne vypratať (najneskôr však do 2 kalendárnych dní) a prenajaté priestory vrátiť v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a úpravy vyplývajúce z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - uplynutím doby nájmu,
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zák. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov.

2. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V prípade, že nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s dohodnutým účelom, alebo je v omeškaní s platením nájomného viac ako 60 dní po lehote splatnosti alebo prenechá ktorúkoľvek časť prenajatých priestorov do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ právo túto zmluvu vypovedať.
4. Ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal a súčasne nedokončí všetky plánované investičné úpravy alebo rekonštrukčné práce, je povinný prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu v prevádzky schopnom stave. V prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z predchádzajúcej vety tohto bodu, sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute v sume 2.000,- eur (slovom dvetisíc eur), ktorá je splatná do 14 dní odo dňa preukázateľného porušenia predmetných povinností zo strany nájomcu.

VIII.

Ostatné a záverečné ustanovenie

1. Písomnosti doručované podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v čl. I. tejto zmluvy.
2. Pre právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, bez omylov, obsah zmluvy si prečítali, porozumeli mu a na znak súhlasu ju podpísali.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy dostane nájomca a dva rovnopisy dostane prenajímateľ.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva podlieha režimu povinne zverejňovaných zmlúv v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v celom rozsahu.

V Sabinove dňa 28.03.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Michal Repaský
primátor mesta

.....
Peter Kostrab
konateľ spoločnosti KOVIS TRADE s. r. o.