

# Zmluva o prenájme nehnuteľnosti

uzavretá v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

---

## I.

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:**

**Mesto Stropkov**

zastúpený: JUDr. Ondrej Brendza, primátor mesta

IČO: 00 331 007

DIČ: 2020822496

so sídlom: Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov

bankové spojenie: VÚB, a.s.

číslo účtu IBAN: SK98 0200 0000 0000 2732 8612

**a**

**Nájomca:**

**PRESSKARTON, s.r.o.**

Sídlo: Hviezdoslavova 1942, 091 01 Stropkov

IČO : 46398252

DIČ: SK 2023355598

zastúpený: konateľ spoločnosti Peter Berezný

konateľ spoločnosti Ľubica Berezná

bankové spojenie: SLSP, a.s.

číslo účtu IBAN: SK13 0900 0000 0050 1967 1296

## II.

### Predmet nájmu

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy s názvom HALA M1 vo výmere 5666 m<sup>2</sup> so súpisným číslom 1988, postavenej na pozemku KNC č. 655/1, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5 666 m<sup>2</sup>, k. ú. Stropkov, tak ako je zapísané na LV č. 4515 na prenajíateľovi v podiele 1/1 a tiež je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v tejto vyššie uvedenej budove HALY M1.

2.2. Prenajíateľ, touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie časť nebytových priestorov v HALY M1 o podlahovej výmere 1575 m<sup>2</sup> v členení a rozsahu, tak ako je to uvedené a zakreslené v Prílohe k tejto zmluve.

2.3. Prenajíateľ prehlasuje, že predmet zmluvy je v čase jej uzavretia spôsobilý na užívanie na požadovaný účel len čiastočne, pretože môže dôjsť k zatečeniu nebytových priestorov z dôvodu poveternostných podmienok – zrážok, ale nájomca výslovne bol s týmito podmienkami oboznámený a súhlasí s prenájomom nebytových priestorov aj za takýchto podmienok a zároveň prehlasuje, že v prípade spôsobenia škody nájomcovi si voči prenajíateľovi nebude uplatňovať žiadnu náhradu škody.

### III.

#### **Účel nájmu**

3.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu, uvedený v čl. II. ods. 2.2. tejto zmluvy využívať, ako skladové priestory.

### IV.

#### **Doba nájmu**

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu uzatvárajú na **dobu určitú, od 01.05.2022 do 30.04.2027.**

### V.

#### **Cena za prenájom a jeho splatnosť**

5.1. Dňom vzniku nájmu bude nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné. S nájmom nebytových priestorov nie sú spojené zo strany prenajímateľa žiadne dodávky energií a ani iné ďalšie služby zo strany prenajímateľa a nájomca je povinný si tieto služby dohodnúť s ich dodávateľmi. Nájomca bude od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bude vykonaná oprava strechy nad predmetom nájmu uvedenom v bode 2.2. tejto zmluvy povinný uhrádzať prenajímateľovi poplatok za odvádzanie odpadových vôd (zrážkovú vodu) za časť nebytových priestorov v HALE M1 o podlahovej výmere 1575 m<sup>2</sup> vo veľkosti 27,8 %, ktoré prenajímateľ bude refakturovať nájomcovi podľa došlých faktúr od Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., pričom poplatok za odvádzanie odpadových vôd (zrážkovú vodu) za časť nebytových priestorov v HALE M1 o podlahovej výmere 1575 m<sup>2</sup> vo veľkosti 27,8 % ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je vo veľkosti 1.403,55 EUR/rok.

5.2. Cena za prenájom predmetu zmluvy je stanovená dohodou v súlade s Cenníkom nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta Stropkov a to vo výške: **11,35 EUR/m<sup>2</sup>/rok**, čo za prenajatú plochu **1575 m<sup>2</sup>** predstavuje ročne sumu:

**17.876,25 EUR** (slovom: sedemnášťtisícosemstosedemdesiatšesť 25/100 eur).

5.3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté ročné nájomné podľa ods. 5.1. tohto článku mesačne vo výške 1.489,70 Eur prevodom na účet vedený vo VÚB a. s. Stropkov, číslo: IBAN: SK98 0200 0000 0000 2732 8612, resp. do pokladne MsÚ do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

5.4. V prípade oneskorenej platby nájomného nájomca zaplatí penále vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v súlade s prijatým, príslušným rozhodnutím Mestského zastupiteľstva v Stropkove aj jednostranne, s čím nájomca bezvýhradne súhlasí a zaväzuje sa takto upravenú výšku nájomného prenajímateľovi uhrádzať, po doručení písomného oznámenia o zmene výšky nájomného.

5.6. Prenajímateľ si taktiež vyhradzuje právo aj na zmenu výšky nájomného, ktorá sa každoročne upraví k 1.1. podľa miery ročnej inflácie vyhlásenej štatistickým úradom. Výška ročného nájomného prepočítaná podľa miery inflácie sa zaokrúhli na celé euro nahor.

### VI.

#### **Skončenie nájmu**

6.1. Nájom predmetu nájmu sa končí uplynutím doby nájmu a taktiež sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

6.2. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí. Ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

6.3. Nájom sa môže skončiť aj písomnou výpoveďou.

6.4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 6.5 a 6.6 tohto článku.

6.5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného,

c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov,

d) nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu,

6.6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,

b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilými na dohovorené užívanie,

c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

6.7. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

6.8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal.

6.9. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že ak nájomca predmet nájmu neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v bode 6.8. tejto zmluvy je povinný zaplatiť prenajímateľovi na jeho písomnú výzvu zmluvnú pokutu dohodnutú podľa § 544 a nasl. OZ vo výške 35,-EUR za každý deň nesplnenia tejto jeho povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

## VII.

### ***Ostatné dohody a ustanovenia.***

7.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu a ani jeho časť do podnájmu.

7.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým touto zmluvou a správať sa k nemu so starostlivosťou riadneho hospodára.

7.3. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájomca môže previesť v predmete nájmu stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady, pričom prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájomca je oprávnený oddeliť si na svoje náklady priechkou časť HALY M1 od časti využívanej podnikom Služba, mestský podnik Stropkov s tým, že od prenajímateľa nebude za to požadovať žiadne úľavy a ani náhradu.

7.4. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ na svoje vlastné náklady najneskôr do 30.4.2022 vykoná zabezpečenie okenných výplní, odstráni priečku a vyrovná plochu vyliatím betónovej zmesi do šácht v predmete nájmu uvedenom v bode 2.2. tejto zmluvy.

7.5. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ na svoje vlastné náklady najneskôr do 31.8.2022 vykoná opravu zvodov v predmete nájmu uvedenom v bode 2.2. tejto zmluvy.

7.6. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ na svoje vlastné náklady najneskôr do 31.8.2022 nainštaluje vonkajšie osvetlenie pre ochranu objektu v predmete nájmu uvedenom v bode 2.1. tejto zmluvy.

7.7. Nájomca bol oboznámený s reálnym stavom danej nehnuteľnosti a výslovne berie na vedomie, že v predmete nájmu môže dôjsť k zatečeniu nebytových priestorov z dôvodu poveternostných podmienok – zrážok a zároveň súhlasí s prenájomom nebytových priestorov aj za takýchto podmienok a zároveň prehlasuje, že v prípade spôsobenia škody nájomcovi si voči prenajímateľovi nebude uplatňovať žiadnu náhradu škody.

7.8. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv, ktoré prenajímateľ má urobiť mimo zatekania nebytových priestorov a tiež umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto jeho povinnosti vznikla.

7.9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecné nariadenia mesta, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ekologickej ochrane a uhrádzať náklady s tým spojené.

## VIII.

### **Doručovanie**

8.1. Akékoľvek oznámenie či iný úkon v písomnej forme uskutočnený na základe tejto zmluvy (ďalej len „oznámenie“) bude uskutočnený v slovenskom jazyku a pokiaľ bude určený prenajímateľovi, bude doručený na jeho adresu: Mesto Stropkov, Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov a pokiaľ bude určený nájomcovi, bude doručený na jeho adresu uvedenú v obchodnom registri alebo na inú adresu, ktorú nájomca prenajímateľovi vopred písomne oznámi.

8.2. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa odseku 1 tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie najmenej 18-dňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“ alebo „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú zmluvnú stranu. V takom prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa odseku 1 tohto článku, ak sa na tomto mieste zdržujú v čase doručenia osoby oprávnené za zmluvné strany preberať písomnosti.

## IX.

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

9.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou písomného dodatku k zmluve.

9.2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie je pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.

9.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

9.4. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania účastníkmi tejto zmluvy a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

V Stropkove dňa

---

JUDr. Ondrej Brendza  
Mesto Stropkov  
primátor mesta

---

Peter Berezný  
PRESSKARTON, s.r.o.  
konateľ spoločnosti

---

Ľubica Berezná  
PRESSKARTON, s.r.o.  
konateľ spoločnosti