

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2/2023/M

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Mesto Stropkov v zastúpení Služba, mestský podnik Stropkov
IČO: 313 05 784
so sídlom: Hviezdoslavova 17/26, 091 01 Stropkov
zastúpený: Ing. Dušan Lukáč, riaditeľ podniku
bankové spojenie: VÚB a.s.
číslo účtu: 1219189957/0200
IBAN: SK26 0200 0000 0012 1918 9957

a

Nájomca: THAN Family, s.r.o.
so sídlom: Teslova 2451/2, 040 12 Košice – mestská časť Juh
zastúpený: The Thanh Ngo, konateľ spoločnosti
IČO: 52 306 101
IČ DPH: SK2120971853
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2940094093/1100
IBAN: SK96 1100 0000 0029 4009 4093
zapísaný v obchod. registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka 46018/V

sa takto dohodli:

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

(1) Mesto Stropkov je výlučným vlastníkom nebytového priestoru nachádzajúceho sa v Dome MIER so súp. číslom 1647/27 ul. Hlavná č. 27 v Stropkove pozostávajúceho z miestnosti:

a) predajňa, podlahová plocha	209,71 m ²
b) sklad, podlahová plocha	56,99 m ²
c) chodba, podlahová plocha	7,82 m ²
d) kancelária, podlahová plocha	9,20 m ²
e) predajňa, podlahová plocha	64,08 m ²
f) sklad, podlahová plocha	24,87 m ²
g) WC, podlahová plocha	2,40 m ²
o celkovej podlahovej ploche	375,07 m ² .

(2) Služba, mestský podnik Stropkov k nebytovému priestoru vo vlastníctve mesta Stropkov nachádzajúcom sa v objekte uvedenom v odseku 1 tohto článku vykonáva správu majetku mesta Stropkov.

Čl. 2

Predmet nájmu

(1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor so samostatným vchodom nachádzajúcom sa na 1. poschodí budovy súp. č. 1647 v meste Stropkov na ul. Hlavnej 27 uvedený v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy s príslušenstvom.

(2) Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru a príslušenstva je 375,07 m².

Čl. 3 Účel nájmu

(1) Nebytový priestor uvedený v čl. 1 ods.1 tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi s tým, že nájomca ho bude užívať na účely:

Obchodné priestory

Čl. 4 Doba nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. 1 ods.1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými právnymi predpismi:

na dobu určitú od 1.12.2023 do 30.11.2028.

Čl. 5 Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom

(1) Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a za služby spojené s nájmom úhradu za poskytovanie týchto služieb.

(2) Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom za užívanie nebytového priestoru uvedeného v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy o celkovej podlahovej ploche 375,07 m² **vo výške 18.850,- EUR/ročne (slovom: osemnásťtisíc osemstopäťdesiat eur ročne)** a na štvrtročnej výške nájomného vo výške 4.712,50 EUR.

(3) Zmluvné strany sa dohodli:

A) na úhradách za služby spojené s nájmom takto:

a) úhrada za vodné a stočné, zrážkovú vodu - sa platí štvrtročne prenajímateľovi podľa stavu podružného vodomeru nájomcu (vodné, stočné) a podľa veľkosti užívanej plochy nebytových priestorov (zrážková voda) a to podľa faktúry doručenej od osoby oprávnenej účtovať zrážkovú vodu a dodávať studenú vodu do objektu uvedeného v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy

b) ročná úhrada za čistenie príľah. pozemku k budove s.č. 1647	292,56 EUR
štvrtročná úhrada za čistenie príľah. pozemku k budove s.č. 1647	73,14 EUR

Sumy uvedené v tomto písmene A/ sú uvedené bez DPH.

B) Prenajímateľ nedodáva nájomcovi elektrickú energiu a preto nájomca platí úhradu za elektrickú energiu priamo dodávateľovi el. energie podľa stavu jeho vlastného merania el. energie.

(4) Výška nájomného za užívanie nebytového priestoru je dohodnutá na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže a v súlade s Cenníkom nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta Stropkov schváleného Mestským zastupiteľstvom v Stropkove.

(5) Prenajímateľ a nájomca sa taktiež vzájomne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v súlade s Cenníkom nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta Stropkov schváleného Mestským zastupiteľstvom v Stropkove aj jednostranne, s čím nájomca bezvýhradne súhlasí a zaväzuje sa takto určenú výšku nájomného prenajímateľovi uhrádzať po doručení písomného oznámenia o zmene výšky nájomného nájomcovi.

(6) Prenajímateľ si taktiež vyhradzuje právo aj na zmenu výšky nájomného, ktorá sa každoročne upraví podľa miery ročnej inflácie vyhlásenej štatistickým úradom.

(7) Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku úhrady za služby spojené s nájmom podľa skutočných a predpokladaných nákladov aj jednostranne, s čím nájomca bezvýhradne súhlasí a zaväzuje sa takto určenú výšku úhrad za služby spojené s nájmom prenajímateľovi uhrádzať po doručení písomného oznámenia o zmene výšky úhrad za služby spojené s nájmom nájomcovi.

Čl. 6

Splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytového priestoru bude nájomné spolu s úhradou za služby spojené s nájmom uhrádzať štvrťročne vo výške podľa čl. 5 ods. 2 a 3 tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, na účet prenajímateľa v lehote splatnosti podľa ods. 2 tohto článku.

(2) Nájomné za nájom nebytového priestoru a úhrada za služby spojené s nájmom sa platí štvrťročne na účet prenajímateľa a to tak, že za 1. štvrťrok kalendárneho roka sa platí do 15.3. príslušného kalendárneho roka, za 2. štvrťrok kalendárneho roka sa platí do 15.6. príslušného kalendárneho roka, za 3.štvrťrok kalendárneho roka sa platí do 15.9. príslušného kalendárneho roka, za 4.štvrťrok kalendárneho roka sa platí do 15.12. príslušného kalendárneho roka.

(3) V prípade oneskorenej platby za nájom a za služby spojené s nájmom v príslušnom období nájomca zaplatí penále vo výške 10 % z dĺžnej sumy za každý deň omeškania.

(4) Úhrada za služby spojené s nájmom uvedené podľa čl. 5 ods. 3 bod. A tejto zmluvy je zálohovou platbou. Konečná výška úhrad za služby spojené s nájmom bude vyfaktúrovaná dodatočne na základe skutočných nákladov po skončení zúčtovacieho obdobia.

Čl. 7

Ostatné služby spojené s nájmom

(1) Dodávku tepla neposkytuje prenajímateľ, ale ju zabezpečuje BYHOS, spol. s r.o. Stropkov, ktorý výšku, spôsob a splatnosť úhrady za dodávku tepla dohodne s nájomcom v osobitnej zmluve.

(2) Pri včasnom neplatení úhrad za dodávku tepla nájomcom prenajímateľ po oznámení tejto skutočnosti dodávateľom tepla dá nájomcovi výpoveď v súlade s touto zmluvou a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien.

Čl. 8

(1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.

(2) Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len na účel uvedený v čl. 3 tejto zmluvy a je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním. To čo sa rozumie pod pojmom obvyklé udržiavanie je vymedzené v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

(3) Nájomca je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť prenajímateľovi potrebu opravy, ktoré prenajímateľ má urobiť, umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením povinnosti vznikla

Čl. 9

Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.

Čl. 10

Osobitné dojednania

(1) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecné nariadenia mesta, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane

zdravia pri práci, predpisy protipožiarienej ochrany a ekologickej ochrany a uhrádzať náklady s tým spojené.

(2) Nájomca je povinný uviesť menovite osobu zodpovednú za požiarne ochranu prenajatých častí objektu. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch, alebo ktorý vznikne v areáli vinou nájomcu, alebo jeho pracovníkov, či osôb, ktorým umožnil vstup do prevádzky. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o požiarnej ochrane a je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.

(3) Nájomca je zodpovedný za čistenie a odstraňovanie snehu v príľahlých priestoroch patriacich k užívanej nehnuteľnosti, ak neplatí za ich čistenie prenajímateľovi.

Čl. 11

(1) Nájomca môže previesť v prenajatých priestoroch akékoľvek stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady.

(2) V prípade skončenia nájmu nájomca je povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 12

Skončenie nájmu

(1) Nájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v článku 4 tejto zmluvy.

(2) Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

(3) 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.

(4) Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 5 a 6.

(5) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom alebo úhrady za dodávku tepla,
- c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- e) nájomca prenechá nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

(6) Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

(7) Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

(8) Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť záujemcovi o nájom prehliadku nebytového priestoru v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

(9) V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

(10) Ak nájomca nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 9, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,19 EUR za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

Čl. 13

Záverečné ustanovenia

- (1) Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- (2) Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár.
- (3) Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
- (4) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom 1.12.2023.

V Stropkove dňa

Ing. Dušan Lukáč
Služba, mestský podnik Stropkov
riaditeľ podniku

The Thanh Ngo
THAN Family, s.r.o.
konateľ spoločnosti

V Stropkove dňa

V súlade s čl. 3 ods. 8 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Stropkov súhlasím s uzatvorením tejto zmluvy:

JUDr. Ondrej Brendza
primátor mesta Stropkov

Príloha č. 1

k čl. 8 ods. 2 zmluvy o nájme nebytových priestorov z

Drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca

A) Sanitárne zariadenia

1. oprava batérie, výmena výtokového ventilu, sedla, tesnenia,
2. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava tlakového splachovača WC z výmenou jednotlivých drobných súčastí,
5. obnova náterov a hygienická maľba.

B) Elektrické zariadenie

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov zásuviek a objímok,
2. oprava osvetľovacích telies prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C) Elektrické ohrievače vody, plynové ohrievače

1. čistenie a výmena výhrevného telesa,
2. oprava termostatu a regulačného zariadenia,
3. oprava plynových horákov,
4. oprava, výmena uzavieracích ventilov plynu a ostatných drobných súčiastok.

D) Kovania a zámky, ventilácia

1. oprava, výmena kľučky, štítka, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov,
2. oprava samozatváracieho zariadenia,
3. čistenie a oprava ventilátorov.

E) Podlahy

1. oprava uvoľnených dlaždíc a inej podlahovej krytiny,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových lišt.

F) Ostatné

1. vyššie neuvedené drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 33,19 EUR. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv nie je rozhodujúci ich súčet, ale výška nákladov na túto opravu.

Ing. Dušan Lukáč
Služba, mestský podnik Stropkov
riaditeľ podniku

The Thanh Ngo
THAN Family, s.r.o.
konateľ spoločnosti