

Zmluva č. 26/2024 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
IČO: 00 325 813
Sídlo: Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske
V zastúpení: Patrik Magdoško - primátor mesta
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK75 0200 0000 0000 3302 8552
Tel.: 056/64 91 431,
E-mail: strazske@strazske.sk
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Diana Piskorová FASHION QUEEN
IČO: 56 001 797
Sídlo: Mierová 630/89, 072 22 Strážske
V zastúpení: Diana Piskorová
Bankové spojenie: Fio banka
č. účtu (IBAN): SK3983300000002402781638
Tel./fax: 0940 871 798
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. Mesto Strážske, IČO: 325 813, Mestský úrad, Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske je výlučným vlastníkom stavby obchodný dom Laborec, súp. č.269, orientačné č. 2D, druh stavby: obchodný dom, stavba postavená na parcele č.:410/1, stavba a parcela zapísaná na LV č. 1236 v evidencii nehnuteľností vedenej Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Michalovce, okres: Michalovce, obec: Strážske, ulica: Obchodná, 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 poschodí:
- miestnosť č. 5 o rozlohe 40 m²
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III ods. 1 v stave spôsobilom na jeho užívanie a na dohodnutý účel nájmu. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaných objektov a v takomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet zmluvy bol prenajatý v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Strážske čl. 4.8. odsek b) pododsek) ba bod 4.

IV. Účel nájmu

1. Nájomca prenajaté nebytové priestory bude využívať na účel: **predajňa oblečenia a kozmetiky.**
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 (resp. podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby nájomcu, prenajímateľa.

V. Nájomné a Služby poskytované s nájmom nebytových priestorov

- a) Výška nájomného bola stavená vo výške **158,00 Eur/mesiac**, pričom v cene nájomného sú zahrnuté služby poskytované s nájmom nebytových priestorov (elektrina, voda). Služby – energie tvoria z tohto predpisu **38,00 Eur/mesiac**. **Ročné nájomné je vo výške 1896,00 Eur**. Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady nájomca. Nájomné je splatné do 20. dňa za bežný kalendárny mesiac. Ako variabilný symbol sa uvádza číslo **262024**. Nájomné bolo stanovené na základe potvrdenia o trhovej cene zo dňa 30.1.2024.
b) Zmluvné strany sa dohodli na zálohových platbách za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu – teplo. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi preddavky ako zálohu za teplo na základe zálohovej faktúry vystavenej Mestom Strážske.
Prenajímateľ po uplynutí zúčtovacieho obdobia vykoná vyúčtovanie zálohových platieb podľa skutočných nákladov (vrátane všetkých súvisiacich poplatkov) vynaložených na zabezpečenie týchto služieb. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzuje uhradiť preplatok, resp. nedoplatok v termíne uvedenom vo vyúčtovacej faktúre vystavenej prenajímateľom Mestom Strážske.“
- Prenajímateľ po ukončení kalendárneho roka má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o infláciu. Druh (typ) inflácie, jej výšku je oprávnený určiť prenajímateľ (na základe ukazovateľov zverejnených Štatistickým úradom, alebo iným orgánom) a nájomca je povinný uhradiť ju.
- Prenajímateľ je povinný zaplatiť pomernú časť nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku – potvrdenia trhovej ceny nájmu nehnuteľnosti v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Strážske čl. 4.6. bod 5. na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- Nájomca sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného a ostatných platieb v zmysle dohody zmluvných strán.
- Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 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.
- 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.
- 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.
- Nájomca sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.
- V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu 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.
- Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný nájomca.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

14. 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.
15. Ak prenajímateľ bude súhlasiť so zhodnotením predmetu nájmu, potom účastníci tejto zmluvy v súlade s zák. č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov sa dohodli, že technické zhodnotenie prenajatého predmetu nájmu uhradené nájomcom môže odpisovať nájomca.
16. Nájomca prehlasuje, že poskytol prenajímateľovi všetky relevantné informácie v súvislosti s uzatváraním tohto vzťahu a tieto informácie sú úplne, správne a pravdivé. Nájomca je povinný ohlásiť akúkoľvek zmenu údajov v súvislosti so zmluvou do 5 pracovných dní.
17. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením vhodných a primeraných reklamných tabúl v objekte a nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu reklamné tabule odstrániť. Nájomca, pred tým ako ich umiestní, je povinný ich prekonzultovať s prenajímateľom.
18. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na nájomcu vzťahuje právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie Mesta Strážske.
19. Prenajímateľ nie je povinný udržiavať predmet nájmu ani nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. Nájomca je povinný v priestoroch nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) dodržiavať Prevádzkový poriadok.
25. Nájomca v predmete nájmu ako aj nehnuteľnosti (kde sa predmet nájmu nachádza) je povinný:
 - a) Nájomca je povinný 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 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 a k požiarnym zariadeniam.
 - 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. 79/2015 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 na dobu **5 rokov od podpisu zmluvy**.
2. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa kalendárneho 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, alebo 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 premetu nájmu čl. III odsek 1. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobil,
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 5. dňom od doručenia 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 a 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.
7. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že po skončení nájomného vzťahu mu bude znemožnený prístup do predmetu nájmu a prenajímateľ bude oprávnený vypratať na náklady nájomcu predmet nájmu a uložiť na náklady nájomcu hnutelné veci do úschovy prenajímateľa alebo inej osoby určenej prenajímateľom. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi plnomocenstvo na takéto vypratanie a uloženie jeho vecí do úschovy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neuplatní.
9. Zmenu adresy na doručovanie je nájomca povinný písomne oznámiť, inak sa nájomca ako zmluvná strana, ktorá porušila uvedenú povinnosť, nemôže dovolávať neplatnosti doručenia na pôvodnú adresu.
10. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý nájomca odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie prvý deň úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou nájomcovi, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou, preukázateľné zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
11. V prípade pochybností sa má za to, že písomnosť bola doručená nájomcovi na tretí deň od podania písomnosti na prepravu ako zásielka pre nájomcu. Doručenie v sídle, bydlisku nájomcu je platné aj keď písomnosť prevezme iná plnoletá osoba (príbuzný, zamestnanec a pod.).

VIII. Ostatné dojednania

1. V prípade omeškania nájomcu s úhradou peňažnej sumy môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania 0,05 % z nezaplatennej 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 5,- EUR, ktorú zaplatí nájomca za každý aj začatý deň omeškania s úplným vyprataním 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 nezaniká 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. Zmena, zrušenie tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona

č. 211/2000 Z. z. o zákon o slobode informácií v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

4. V tejto zmluve dotknuté osoby súhlasia so spracovaním osobných údajov (zoznam údajov je daný rozsahom použitia v tejto zmluve, alebo v rozsahu danom zákonom) podľa zákona č. 18/2018 Z.z.. Dotknuté osoby prehlasujú, že údaje sú úplne, pravdivé, správne, aktuálne a ich súhlas so spracovaním na dobu neurčitú, alebo na dobu potrebnú na dosiahnutie účelu zmluvy je vyjadrený podpisom na tejto zmluve. Údaje sa spracúvajú pre účel zverejnenia, archivovania, sprístupnenia tretím subjektom (subjekty založené mestom, rozpočtové a príspevkové organizácie mesta, subjektom zabezpečujúcim analýzu, posúdenie, schválenie, kontrolu, vymáhanie, poskytovanie plnenia zo zmluvy) ako aj na iné účely potrebné na naplnenie predmetu zmluvy.
5. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia právnych predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
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 bola vyhotovená v 4 rovnopisoch pričom nájomca obdrží 2 a prenajímateľ 2 rovnopisy.
8. Kde sa v tejto zmluve, alebo inom dojednaní medzi stranami tejto zmluvy používa termín pošta, rozumie sa ním poštový podnik.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - č. 1 Živnostenský list, výpis z obchodného registra, alebo iného registra kde je nájomca zapísaný
 - č. 2 Situačný náčrt
 - č. 3 Protokol o odovzdaní a prevzatí priestoru

V Strážskom, dňa 5.2.2024

Za prenajímateľa

V Strážskom, dňa 5.2.2024

Za nájomcu

Mesto Strážske
Patrik Magdoško, primátor

Diana Piskorová