

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Prenajímateľ:

Mesto Stropkov

zastúpený: JUDr. Ondrej Brendza, primátor mesta

IČO: 00 331 007

DIČ: 2020822496

IČ DPH: nie je platcom DPH

so sídlom: Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov

bankové spojenie: VÚB, a.s., exp. Stropkov

číslo účtu: 27328612/0200

IBAN: SK98 0200 0000 0000 2732 8612

a

Nájomca:

IP Connector Technology s.r.o.

zastúpený: Ivana Potomová, konateľ spoločnosti

Volker Koppert, konateľ spoločnosti

IČO: 48260835

so sídlom: Hviezdoslavova 1990, 091 01 Stropkov

bankové spojenie: UniCredit Bank, a.s.

číslo účtu: 1337453018/1111

IBAN: SK47 1111 0000 0013 3745 3018

zapísaný v obch. registri OS Prešov pod č. 31765/P

sa takto dohodli:

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

(1) Mesto Stropkov je výlučným vlastníkom budovy s názvom COV (HALA E3), bez súpisného čísla, postavenej na pozemku parcele KNC 645/17 v k.ú. Stropkov, tak ako je to zapísané na LV č. 4515 Okresným úradom v Stropkove, katastrálnym odborom pre k.ú. Stropkov, obec Stropkov, okres Stropkov a taktiež je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v tejto budove.

Čl. 2

Predmet nájmu

(1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy nebytové priestory nachádzajúce sa v budove s názvom COV (HALA E3), bez súpisného čísla, postavenej na pozemku parcele KNC 645/17 v k.ú. Stropkov na 1. nadzemnom podlaží vo výmere podlahovej plochy - 285,61 m², tak je to zakreslené v Prílohe č. 1 k tejto zmluve a na 2. nadzemnom podlaží vo výmere podlahovej plochy - 245,23 m², tak je to zakreslené v Prílohe č.2 k tejto zmluve.

(2) Celková výmera podlahovej plochy predmetu nájmu je 530,84 m² nebytových priestorov.

Čl. 3

Účel nájmu

Predmet nájmu, nebytové priestory uvedené v čl. 2 tejto zmluvy, prenajímateľ prenecháva nájomcovi s tým, že nájomca ich bude užívať na
- súvisiace činnosti najmä skladovanie surovín, súčiastok, výrobkov a podobne.

Čl. 4

Doba nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými právnymi predpismi na dobu od 01.02.2024 do 31.8.2025.

Čl. 5

Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom

(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 je povinný uhrádzať poplatky za zrážkovú vodu za budovu s názvom COV (HALA E3), bez súpisného čísla, postavenej na pozemku parcele KNC 645/17 v k.ú. Stropkov vo veľkosti 63%, ktoré prenajímateľ bude refakturovať nájomcovi podľa faktúr za zrážkovú vodu od Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s.

(2) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie nebytových priestorov v budove COV (HALA E3), bez súpisného čísla takto :

1. nadzemné podlažie:

<u>nebytový priestor č.</u>	<u>plocha v m²</u>	<u>sadzba (v €/rok/ m²)</u>	<u>ročný nájom</u>
1. zádverie	6,95		
2. chodba 1	7,95		
3. chodba 2	5,25		
4. schodisko	8,71		
8. strojovňa ČOV	190,20		
9. sklad	19,80		
10. sklad	12,90		
11. sklad	13,50		
12. sklad	12,60		
13. sklad	7,75		
Spolu:	285,61	14,14	4 038,53 €

2. nadzemné podlažie:

<u>nebytový priestor č.</u>	<u>plocha v m²</u>	<u>sadzba (v €/rok/ m²)</u>	<u>ročný nájom</u>
1. schodisko	12,00		
2. šatňa	7,41		
3. soc. zariadenie	5,65		
4. šatňa	6,31		
5. soc. zariadenie	5,73		
6. šatňa	2,10		
7. chodba	23,84		
8. denná miestnosť	14,78		

9. ekonomat	3,52		
10. dielňa	49,07		
11. sklad	18,35		
12. sklad	6,87		
13. sklad	48,69		
14. sklad	25,71		
15. sklad	15,20		
<hr/>			
Spolu:	245,23	14,14	3 467,55 €

Spolu ročná výška nájomného za predmet nájmu je 7. 506,08 EUR.

Štvrťročná výška nájomného za predmet nájmu je 1. 876,52 EUR.

(3) Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že v prípade, ak dôjde ku kladnej zmene miery ročnej inflácie vyhlásenej štatistickým úradom je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného k 1.1. podľa miery ročnej inflácie vyhlásenej štatistickým úradom a písomné upovedomenie o tejto zmene sa zašle nájomcovi na adresu jeho sídla uvedenú v obchodnom registri. Výška ročného nájomného prepočítaná podľa miery inflácie sa zaokrúhli na celé euro nahor.

Čl. 6

Splatnosť a spôsob platenia nájomného

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytových priestorov bude nájomné uhrádzať vo štvrťročných splátkach, vo výške podľa čl. 5 ods. 2 tejto zmluvy.

(2) Nájomné za nájom nebytových priestorov 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 nebytových priestorov v príslušnom období nájomca zaplatí úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. 7

(1) Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a nájomca je o tomto jeho stave upovedomený a berie ho na vedomie a preberá ho do užívania v stave v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

(2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel uvedený v čl. 3 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. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobné opravy, ak náklady na jednu opravu neprevýšia sumu 500,-EUR, pričom ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv nie je rozhodujúci ich súčet, ale výška

nákladov na jednotlivú opravu, pričom sú to najmä drobné opravy uvedené v Prílohe č. 3 k tejto zmluve.

(4) Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy.

Čl. 8

Podnájom

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.

Čl. 9

Doručovanie

(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.

(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.

Čl. 10

(1) 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.

(2) V prípade skončenia nájmu nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na ďalšie stavebné úpravy a iné podstatné zmeny vykonané nájomcom na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.

Čl. 11

Skončenie nájmu

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

(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.

(3) Nájom sa môže skončiť aj písomnou výpoveďou.

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

(5) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) nájomca užíva nebytové priestory alebo pozemok v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného,
- c) nájomca alebo iné osoby, ktoré užívajú nebytové priestory alebo pozemok napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory,
- e) nájomca prenechá nebytové priestory alebo pozemok alebo ich časť do podnájmu.

(6) Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory a pozemok 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 zákona.

(7) Výpovedná lehota je šesť mesiacov 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 nebytových priestorov v prítomnosti prenajímateľa alebo osoby ním splnomocnenej. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

(9) V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory a pozemok v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

(10) Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že ak nájomca nebytový priestor alebo pozemok neodovzdá prenajímateľovi v lehote uvedenej v odseku 9, je povinný zaplatiť, najneskôr do 30 dní, prenajímateľovi na jeho písomnú výzvu zmluvnú pokutu dohodnutú podľa § 544 a nasl. OZ vo výške 35,-EUR za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

Čl. 12

Záverečné ustanovenia

(1) Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.

(2) Zmluva sa vyhotovuje v šiestich vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po tri exempláre.

(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 v centrálnom registri zmlúv.

V Stropkove dňa 01.02.2024

JUDr. Ondrej Brendza
Mesto Stropkov
primátor mesta

Ivana Potomová
IP Connector Technology s.r.o.
konateľ spoločnosti

Volker Koppert
IP Connector Technology s.r.o.
konateľ spoločnosti

Príloha č. 1

Nebytové priestory prenechané nájomcovi do užívania nachádzajúce sa v budove s názvom COV (HALA E3), bez súpisného čísla, postavenej na pozemku parcele KNC 645/17 v k. ú. Stropkov – 1. nadzemné podlažie

Príloha č. 2

Nebytové priestory prenechané nájomcovi do užívania nachádzajúce sa v budove s názvom COV (HALA E3), bez súpisného čísla, postavenej na pozemku parcele KNC 645/17 v k.ú. Stropkov - 2. nadzemné podlažie

Príloha č. 3

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

Príloha č. 3

Drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiace s ich užívaním a obvyklým udržiavaním najmä, ktoré bude vykonávať 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, 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.

JUDr. Ondrej Brenda
Mesto Stropkov
primátor mesta

Ivana Potomová
IP Connector Technology s.r.o.
konateľ spoločnosti

Volker Koppert
IP Connector Technology s.r.o.
konateľ spoločnosti