

Zmluva

o nájme nebytových priestorov
uzavretá v zmysle zák.116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi

Prenajímateľom: *Mesto Sobrance*
so sídlom: Štefánikova 23, 073 01 Sobrance
IČO: 00 325 791
DIČ: 2020752404
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
IBAN: SK56 0200 0000 0000 3282 6552
zast.: Ing. Ján Sklár – primátor Mesta Sobrance
tel. číslo: 056/6522210
e-mail: primator@sobrance.sk
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: *LOGOS MEDIA, s.r.o.*
so sídlom: Štefana Kukuru 154/14, 071 01 Michalovce
konajúcim prostredníctvom: Ing. Michal Lašanda - konateľ
IČO: 50 635 107
DIČ: 2120402713
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK83 0200 0000 0037 7068 2654
e mailová adresa: tv@logos.tv
tel. číslo: 0904 631 444
(spoločnosť zapísaná v OR MS KE v odd. Sro, vl. č. 40468/V)
(ďalej len nájomca)

čl.1

Predmet nájmu

(1.) Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti – stavbe súp. č. 582 postavenej na parc. reg. C č. 384/2 v Obci Sobrance, kat. úz. Sobrance, na ul. Námestie Slobody v Sobranciach, a to nebytový priestor č. 1 na prízemí, vo vchode C.0, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ, čo vyplýva z LV č. 1254, kat. úz. Sobrance (por. č. pod B23), s výškou podielu 1/1 z celku a výškou podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve a podielu k pozemku vo výške 590/10000 z celku. Jedná sa o nebytové priestory nachádzajúce sa v bytovom dome v miestnych pomeroch označovaného ako „bývalá kotolňa“, pričom sa jedná iba o časť nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa, ktorá je špecifikovaná v ods. 2 tohto čl., LV č. 1254, okr. Sobrance, kat. úz. Sobrance, tvorí **prílohu č. 1** k tejto zmluve o nájme nebytových priestorov.

(2.) Prenajímateľ prenajíma nájomcovi

-časť nebytového priestoru o výmere 42,99 m² na prízemí (1. nadzemné podlažie), vchod č. C.0 (kotolňa K1) nachádzajúceho sa v stavbe súp. č. 582 na ul. Námestie Slobody v Sobranciach, postavenej na parc. reg. C č. 384/2, pričom sa jedná o miestnosti označené ako č. 1 (prístavba kotolne) a č. 2 (RSZP), ktorých špecifikácia je uvedená v grafickej prílohe, ktorá tvorí **prílohu č. 2** tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov a ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku č. 4/2024 znalca Ing. Mareka Kočiša, Vinné, zo dňa 15.01.2024, ktorým znalec určil všeobecnú hodnotu obvyklého nájomného prenášaných nebytových priestorov.

čl. 2 Účel nájmu

(1.) Účelom nájmu je využitie prenajatých nebytových priestorov s prísl. v rámci prevádzkovania podnikateľskej činnosti nájomcu ako skladové priestory pre potreby nájomcu.

(2.) Nájomca prenajaté nebytové priestory môže užívať len na účel, na ktorý boli prenajaté. Prenajíateľ a nájomca sa zároveň dohodli, že nájomca nesmie v prenajatých nebytových priestoroch vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa inú činnosť, než tú, ktorá je uvedená v ods. 1 tohto článku.

(3.) Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že stav prenajatých nebyt. priestorov v čase podpísania tejto zmluvy, ktorá bola podpísaná pred začatím doby plynutia nájmu, nezodpovedá potrebám nájomcu, nie je spôsobilý na dohodnutý účel nájmu a sú potrebné úpravy predmetu nájmu. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že nájomca pred začatím nájmu je oprávnený vykonať na vlastné náklady potrebné úpravy podľa jeho predstáv s tým, že tieto úpravy nesmú zasahovať do podstaty stavby, t.j. nesmú narušovať statiku stavby, v ktorej sa prenajaté nebytové priestory nachádzajú, pôdorys nebytových priestorov, zasahovanie do vonkajšieho muriva a vonkajšej fasády. V prípade vzniku potreby vykonať úpravy predmetu nájmu v rozsahu, ktorý táto zmluva vylučuje, je oprávnený nájomca takéto úpravy vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.

čl. 3 Doba nájmu

Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **určitú 15 rokov** a začína plynúť dňom 01.05.2024.

čl. 4 Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

(1.) Nájomné za predmet nájmu a jeho príslušenstvo, špecifikované v čl. 1 tejto zmluvy bolo medzi zmluvnými stranami dojednané nájomné vo výške **870,- € ročne** (obvyklá výška nájomného určená znaleckým posudkom č. 4/2024 znalca Ing. Mareka Kočiša, Vinné, zo dňa 15.01.2024 bola stanovená na sumu 19,77 €/m²/rok, čo predstavuje sumu 850,- € ročne), ktorého výšku schválili MZ Mesta Sobrance uznesením č. 9 zo dňa 25.01.2024.

(2.) Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za kalendárny rok je v plnej výške splatné vždy do 30.06. príslušného kalendárneho roka za tento rok s tým, že nájomné za alikvotnú časť kalendárneho roka 2024 v jeho alikvotnej výške s ohľadom na dojednaný termín začatia nájmu je splatné do 30.06.2024, bez povinnosti prenajíateľa vystavovať faktúru na úhradu nájomného, nakoľko táto zmluva obsahuje všetky náležitosti daňového dokladu. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za deň uhradenia nájomného sa považuje deň pripísania uhradenej sumy na účet prenajíateľa.

(3.) Zmluvné strany sa dohodli, že v dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté aj preddavky na náklady spojené so spotrebou el. energie, prípadne iných médií (voda, stočné, plyn a pod.), nakoľko do nebytových priestorov, v ktorých sa predmet nájmu nachádza nie je dodávané žiadne z médií a ani zabezpečené ich vykurovanie, ktoré skutočnosti sú nájomcovi známe.

(4.) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné za kalendárny rok, a to zvýšením percentuálne o ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kal. rok, určenú na základe oznámenia Štatistického úradu Slovenskej republiky. Takúto úpravu výšky nájomného je povinný prenajíateľ písomne oznámiť nájomcovi najneskôr do 31.05. príslušného kal. roka. Takto upravené nájomné jednostranným oznámením zo strany prenajíateľa je súčasťou tejto zmluvy o nájme a nájomca je povinný uhradiť nájomné splatné v najbližšom termíne vo výške upravenej v súlade s týmto ustanovením.

(5.) Náklady spojené s platením dane z nehnuteľnosti znáša v plnom rozsahu prenajíateľ.

čl. 5 Práva a povinnosti prenajíateľa

(1.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na vlastné náklady bude predmet nájmu udržiavať v technickom stave vhodnom na účely nájmu dohodnuté touto zmluvou a zabezpečovať taktiež na vlastné náklady bežné opravy a úpravy spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov a následným udržiavaním nebytových priestorov s príslušenstvom.

(2.) Prenajíateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie nebytových priestorov po celú dobu účinnosti tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou s tým, že nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať spôsobom tak, aby v čo najmenšej miere obmedzoval vlastníkov bytov, nájomcov pri užívaní bytov, nakoľko sa jedná o obytnú zónu.

(3.) Prenajíateľ prehlasuje, že budova, v ktorej sa prenajímané nebytové priestory nachádzajú je poistená základným poistením, ktoré sa však nevzťahuje na veci vo vlastníctve iných osôb, ktoré sa nachádzajú v prenajatých nebytových priestoroch. Prenajíateľ súhlasí, aby si nájomca poistenie týchto vecí dojednal sám na

vlastné náklady.

(4.) Prenajímateľ nezodpovedá za ochranu majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v prenajatých nebytových priestoroch a túto ochranu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

čl. 6

Práva a povinnosti nájomcu

(1.) Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

(2.) Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať odstránenie poškodenia predmetu nájmu, ktorý bol zavinený konaním nájomcu, resp. osobami určenými nájomcom ich konaním, pričom nájomca a osoby ním poverené sú povinné konať tak, aby nedochádzalo ku vzniku škody na predmete nájmu.

(3.) Nájomca nie je oprávnený dávať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

(4.) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo zdržiavať sa v prenajatých nebytových priestoroch za účelom dohodnutým v tejto zmluve bez obmedzenia.

(5.) Nájomca sa zaväzuje v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. vykonávať len také činnosti, ktorými nebude rušiť susedov a nočný klud v meste.

(6.) Nájomca sa zaväzuje zachovávať platný požiarny štatút a požiarny poriadok v objekte prenajímateľa a v prípade jeho porušenia znáša škody spôsobené jeho nedodržaním. Zároveň sa zaväzuje zabezpečovať dodržiavanie platných právnych predpisov na úseku protipožiarnej ochrany, ochrany zdravia a pod..

(7.) Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy, vrátane zmien rozvodov elektroinštalácie, plynu, vody bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

(8.) Nájomca zodpovedá v prenajatých nebytových priestoroch v čase ich užívania za dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov a v prípade zistenia nedostatkov je povinný bez zbytočného odkladu upozorniť písomne prenajímateľa na tieto nedostatky.

(9.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať údržbu prístupovej komunikácie – chodníka, cez ktorý je zabezpečovaný prístup do prenajatých nebyt. priestorov, a to v letnom aj zimnom období.

(10.) Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať likvidáciu odpadu v súlade s platnou právnou úpravou a všeobecne-záväzného nariadenia Mesta Sobrance, ak z jeho činnosti takéto odpady vzniknú, vrátane likvidácie biologického odpadu v prípade, ak vzniká pri jeho činnosti.

čl. 7

Skončenie nájmu

(1.) Účastníci sa dohodli, že skončenie nájmu je možné na základe písomnej dohody medzi účastníkmi tejto zmluvy.

(2.) Účastníci tejto dohody svojimi podpismi na tejto zmluve, resp. prostredníctvom k tomu oprávnených osôb potvrdzujú, že im je známe, že nájom skončí uplynutím doby nájmu, ktorý je dojednaný v tejto zmluve.

(3.) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času iba z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj z dôvodov uvedených v ods. 4 tohto čl.

(4.) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času aj z dôvodu, že prenajatý nebytový priestor potrebuje pre vlastné potreby, resp. pre potreby právnických osôb, ktorých je zriaďovateľom.

(5.) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas iba z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

(6.) Účastníci si dohodli pre prípad ukončenia nájmu výpoveďou podľa ods. 3 a 5 tohto čl. výpovednú lehotu 2 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

(7.) Účastníci si dohodli pre prípad ukončenia nájmu výpoveďou podľa ods. 4 tohto čl. výpovednú lehotu 6 mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.

(8.) Nájom končí aj:

- a./ uplynutím výpovednej lehoty
- b./ zánikom nájomcu ako právnickej osoby.

čl. 8 Osobitné dojednania

(1.) Účastníci tejto zmluvy svojím podpisom, resp. podpisom k tomu oprávnených osôb, potvrdzujú, že predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, avšak zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu nájomca preberá aj v takomto stave a na vlastné náklady je povinný ho udržiavať počas celej doby nájmu.

(2.) Účastníci tejto zmluvy sa zároveň dohodli, že sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr v lehote do 10 dní zmenu údajov uvedených v tejto zmluve s tým, že v prípade neoznámenia zmeny údajov uvedených v tejto zmluve, sa doručujú písomnosti na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve.

(3.) Účastníci sa zároveň dohodli, že v prípade ak nie je možné doručiť písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenej v tejto zmluve, resp. oznámenej v súlade s ods. 3 tohto článku, je zmluvná strana oprávnená doručovať písomnosť poštou na poslednú známu adresu, pričom sa písomnosť považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky tej zmluvnej strane, ktorá ju zasielala, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

čl. 9 Záverečné ustanovenia

(1.) Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán okrem prípadu dojednaného v čl. 4, ods. 4 tejto zmluvy, kde postačuje jednostranný právny úkon zo strany prenajímateľa.

(2.) Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto zmluvou sa primerane použijú ustanovenia právnych predpisov, a to zákona č. 116/90 Zb. a Občianskeho zákonníka.

(3.) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými jej zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obdarovaného v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobodnom prístupe k informáciám) v znení neskorších predpisov v spojení s § 47a Obč. zákonníka.

(4.) Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľom nájomcovi spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, v ktorom uvedú stav v akom sa predmet nájmu nachádza.

(5.) Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaných nebytových priestorov a tieto za podmienok dohodnutých touto zmluvou si upraví na účely nájmu s tým, že v stave v akom sa nebyt. priestory nachádzajú tieto preberá do nájmu.

(6.) Účastníci tejto zmluvy sa s jej obsahom riadne oboznámili, porozumeli všetkým jej ustanoveniam a svojím podpisom, resp. podpisom prostredníctvom k tomu oprávnených osôb potvrdzujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle.

(7.) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Sobranciach dňa2024

V Sobranciach dňa2024

/pečiatka/

/pečiatka/

Ing. Ján Sklár v.r.
primátor Mesta Sobrance
za prenajímateľa

Ing. Michal Lašanda v.r.
konateľ obch. spol. LOGOS MEDIA, s.r.o.
za nájomcu

Prílohy: - internetová verzia výpisu z LV č. 1254 Obec Sobrance, kat. úz. Sobrance (príloha č. 1)
- grafická špecifikácia nebyt. priestorov (príloha č. 2)

**Zápisnica o odovzdaní a prevzatí
nebytových priestorov
uzavretá medzi**

Prenajímateľom: **Mesto Sobrance**
so sídlom: Štefánikova 23, 073 01 Sobrance
IČO: 00 325 791
DIČ: 2020752404
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
IBAN: SK56 0200 0000 0000 3282 6552
zast.: Ing. Ján Sklár – primátor Mesta Sobrance
tel. číslo: 056/6522210
e-mail: primator@sobrance.sk
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: **LOGOS MEDIA, s.r.o.**
so sídlom: Štefana Kukuru 154/14, 071 01 Michalovce
konajúcim prostredníctvom: Ing. Michal Lašanda - konateľ
IČO: 50 635 107
DIČ: 2120402713
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK83 0200 0000 0037 7068 2654
e mailová adresa: tv@logos.tv
tel. číslo: 0904 631 444
(spoločnosť zapísaná v OR MS KE v odd. Sro, vl. č. 40468/V)
(ďalej len nájomca)

Odovzdané nebytové priestory : v zmysle čl. I zmluvy o nájme nebytových priestorov

Dátum odovzdania :2024

Prítomní : **za prenajímateľa:**
 za nájomcu:

a) stav, v akom sa nebytové priestory nachádzajú v čase odovzdania:

b) zoznam zariadenia, ktoré sa odovzdáva nájomcovi:

c) iné skutočnosti, vyznačenie ktorých požaduje zmluvná strana:

V Sobranciach dňa2024

V Sobranciach dňa2024

/pečiatka/

/pečiatka/

Ing. Ján Sklár
primátor Mesta Sobrance
za prenajímateľa

Ing. Michal Lašanda
konateľ obch. spol. LOGOS MEDIA, s.r.o.
za nájomcu

