

Zmluva č. 53/2025 o nájme nebytových priestorov

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

I. Zmluvné strany

prenajímateľ: **Mesto Svidník**
štat. orgán: Mgr. Marcela Ivančová, primátorka mesta
IČO: 00331023
DIČ: 2020784821
IČ DPH: nie je platcom DPH
sídlo: Sov. hrdinov 200/33, 089 01 Svidník
číslo účtu:

nájomca: **Ing. Peter Durkaj – COMPACT - STUDIO**
IČO: 10813675
IČ DPH: SK1020766527
Hlavná 58, 040 01 Košice
číslo účtu:
Zapísaný v živnostenskom registri ObÚ v Stropkove č. 711 - 2707

II. Predmet nájmu

1. Mesto Svidník je výlučným vlastníkom nebytových priestorov č. 9 o celkovej podlahovej ploche 281,00 m², ktoré sa nachádzajú v objekte budovy obchodného domu na Ul. Sov. hrdinov so súp. číslom 413/54 postavenom na parcele pozemku KNC č. 508/1 vo Svidníku.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytový priestor uvedený v ods. 1 tohto článku, aby ho nájomca dočasne užíval v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené touto zmluvou.

III. Účel nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy prenájomca prenecháva nájomcovi s tým, že nájomca ho bude užívať na účely: obchodnej prevádzky – predajňa elektrospotrebičov a bielej techniky.

IV. Doba nájmu

Nebytový priestor uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými právnymi predpismi na dobu určitú od 1.4.2025 do 31.03.2027.

V.

Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájomom a splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby poskytované s nájomom

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné takto:
Ročná výška nájomného: 9240 €
Mesačná výška nájomného: 770,00 €
2. Prenajímateľ si taktiež vyhradzuje právo aj na zmenu výšky nájomného, ktorú môže každoročne upraviť k 1.1. kalendárneho roka podľa miery ročnej inflácie vyhlásenej štatistickým úradom. Výška ročného nájomného prepočítaná podľa miery inflácie sa zaokrúhli na celé EURO nahor.
3. Odber el. energie bude meraný samostatným elektromerom a raz ročne v januári nasledujúceho roku sa urobí odpis spotreby el. energie a vyúčtovanie, mesačná záloha za odber el. energie je 90,00 €/mes.. Výška vyúčtovania za dodávku el. energie v spoločných priestoroch sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr prenajímateľovi ako 50% z fakturácie dodávateľa el. energie.
4. Vyúčtovanie spotreby vody, stočné a povrchový odtok sa uskutoční v januári nasledujúceho roku. Povrchový odtok je 19% fakturovanej sumy od VVS a. s. Mesačná záloha za vodné a stočné je 10,00 €/mes.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytového priestoru bude nájomné uhrádzať mesačne vo výške podľa ods. 2 tohto článku najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe doručenej faktúry od prenajímateľa.
6. V prípade oneskorenej platby za nájom a za služby spojené s nájomom v príslušnom období nájomca zaplatí penále vo výške 1, 5 % z fakturovanej čiastky za každý mesiac omeškania.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. 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.
3. Nájomca je povinný vykonávať obvyklé udržiavanie predmetu nájmu a taktiež 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.
4. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonať iné opravy ako sú drobné opravy v nebytových priestoroch súvisiacich s ich užívaním a obvyklým udržiavaním, ktoré vykonáva nájomca a ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 k tejto zmluve, inak je zodpovedný za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto jeho povinnosti.
5. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájomca je povinný v zmysle príslušného všeobecne záväzného nariadenia Mesta Svidník o miestnych daniach a miestnom poplatku za vývoz komunálneho odpadu nahlásiť Mestskému úradu vo Svidníku, odboru finančnému údaje pre vyrubenie miestneho poplatku za vývoz komunálneho odpadu.

VII.

Podnájom

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

VIII. Osobitné dojednania

1. Výška skutočných nákladov za dodávku tepla sa určí podľa platných právnych noriem na základe doručených faktúr prenajímateľovi od dodávateľa tepla podľa výpočtu spoločnosti odčítavajúcej výšku skutočných nákladov podľa pomerových meračov tepla – sklíčiek nachádzajúcich sa na jednotlivých tepelných telesách. Pri včasnom neplatení úhrad za dodávku tepla nájomcom prenajímateľ 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.
2. 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 protipožiarnej ochrany a ekologickej ochrany a uhrádzať náklady s tým spojené.
3. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch zabezpečiť na vlastné náklady všetky povinnosti stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi a taktiež na svoje náklady vykonávať údržbu hasiacich prístrojov a zariadení a zároveň uviesť menovite osobu zodpovednú za požiaru 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.

IX.

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 je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

X.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby uvedenej v článku IV. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom skončí na základe písomnej dohody zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
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 tohto článku.
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,

- 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 tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená 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 deň skončenia nájmu je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,-EUR za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.
 - 11. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak je nájomca v omeškaní s platením nájmu viac ako jeden mesiac.

XI.

Záverečné ustanovenia

- 1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 2. Zmluva sa uzatvára na základe § 9aa (2)c) zákona č.137 z 30 marca 2023, ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 ZB. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- 3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár.
- 4. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej znením ju aj podpisujú.
- 5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v CRZ.

Vo Svidníku 24.03.2025

prenajímateľ
Mgr. Marcela Ivančová
primátorka
v mene prenájomcu

nájomca
Ing. Peter Durkaj
konateľ

Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s čl. 6 ods. 1 písm. b) NARIADENIA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

Príloha č. 1

k čl. VI ods. 3 zmluvy o nájme nebytových priestorov z dňa 24.03.2025

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, oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
3. oprava tlakového splachovača WC z výmenou jednotlivých drobných súčastí,
4. 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,-€. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv nie je rozhodujúci ich súčet, ale výška nákladov na jednotlivú takúto opravu.

prenajímateľ
Mgr. Marcela Ivančová
primátorka
v mene prenajímateľa

nájomca
Ing. Peter Durkaj
konateľ

