

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 3/2017/MKOS

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Snina

v zastúpení: Ing. Štefan Milovčík, primátor mesta

so sídlom: Strojárska 2060/95, 069 01 Snina

IČO: 00 323 560

DIČ: 2020 794 666

IČ DPH: SK 2020 794 666

Zverejnené dňa:
16.01.2017

v zastúpení:

Mestské kultúrne a osvetové stredisko

v zastúpení: PhDr. Daniel Andráško, riaditeľ

so sídlom: Strojárska 2060/95, 069 01 Snina

IČO: 42 089 697

DIČ: 2022 907 326

bankové spojenie: ČSOB a. s., IBAN:SK89 7500 0000 0040 0909 2640

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: SEKO Trade, s.r.o.

v zastúpení: Cyril Koťo, štatutárny zástupca

so sídlom: Študentská 1439/2, 069 01 Snina

právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov,

oddiel: Sro, vložka číslo: 31438/P

IČO: 47 375 272

DIČ: 2023 835 990

IČ DPH: SK2023 835 990

bankové spojenie: Tatra banka, a.s. IBAN: SK52 1100 0000 0029 4646 4681

(ďalej len ako „nájomca“)

Zmluvné strany uzatvárajú v súlade s ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí túto zmluvu o nájme nebytových priestorov.

Čl. II.

Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom prenájmu je prenájom nebytových priestorov vo výmere 61 m² na prízemí budovy Domu kultúry na Ul. strojárskiej, so súpisným č. 2061, postavenej na parcele KN-C č. 37/167, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, zapísanej Správou katastra Snina na liste vlastníctva č. 3200, katastrálne územie Snina, obec Snina, okres Snina.

- 2.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom prenajímaných nebytových priestorov a je oprávnený prenechať nebytové priestory uvedené v odseku 2.1 nájomcovi do nájmu za podmienok stanovených v tejto zmluve. Prenajímateľ plní aj ďalšie povinnosti stanovené v tejto zmluve.
- 2.3 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v bode 1 tohto článku do dočasného užívania nájomcovi na účel uvedený v bode 4 tohto článku a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi náklady dohodnuté v článkoch III. a IV. tejto zmluvy. Prenajímateľ prenecháva do užívania a nájomca preberá nebytové priestory v stave, v akom sa nachádzajú v čase uzatvorenia zmluvy.
- 2.4 Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti, ktorú má nájomca v predmete podnikania a to prevádzkovanie maloobchodnej činnosti – predaj použitého textilu a oblečenia /tzv. second hand/ a výrobu kľúčov a kľúčovú službu.
- 2.5 Nájomca prehlasuje, že pozná súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá. Nájomca nemá právo zmeniť účel využitia predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory výlučne pre svoje potreby a v súlade so svojím predmetom činnosti.
- 2.6 Prenájom nehnuteľného majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy, sa realizuje na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Snine č. 287/2016 zo dňa 15.12.2016, ktorým boli schválené výsledky obchodnej verejnej súťaže č. OVS/15/2016 – prenájom nehnuteľností - nebytové priestory v Dome kultúry Snina.

Článok III.

Výška a splatnosť nájomného

- 3.1. Výška nájomného je na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Snine č. 287/2016 zo dňa 15.12.2016, podľa ods. b), v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti s podmienkami Obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 281 až 288 Obchodného zákonníka a ustanovenia § 19 VZN mesta Snina č. 110/2011 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Snina v znení doplnkov, zmluvný prenájom nehnuteľností – nebytových priestorov v Dome kultúry Snina o výmere 61 m² za nájomné 120,- EUR/mesiac bez energií.
- 3.2. Na základe žiadosti nájomcu bude spolu s prenájomom priestorov poskytnutý aj prenájom drobného hmotného majetku vedeného vo vlastníctve prenajímateľa za poplatok 3,50 EUR/mesiac v tomto rozsahu: sklenená vitrína 30-dielna, sklenená vitrína 15-dielna, sklenená vitrína 10-dielna, rohový pult čierny 3-dielny.
- 3.3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške 123,50 EUR mesačne, slovom jednotodvadsaťtri EUR a päťdesiat centov počnúc dňom 01.01.2017 najneskôr do 15-ho dňa

príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, vedený v ČSOB a. s., pobočka Snina, IBAN: SK89 7500 0000 0040 0909 2640, variabilný symbol: 2129700001.

- 3.4. V prípade zmeny Všeobecne záväzných právnych noriem, rozhodnutia alebo nariadenia orgánov mesta Snina si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájomného za prenájom nebytového priestoru. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť nájomcovi oznámiť.
- 3.5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania.

Článok IV.

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – za prevádzkové náklady (PN)

- 4.1 V zmysle znenia Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Snine č. 287/2016 zo dňa 15.12.2016 sa výška platieb za energie určuje osobitne, v tejto nájomnej zmluve. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačne zálohovité platby za teplo, elektrickú energiu, studenú, teplú a zrážkovú vodu, tiež podiel na PN v spoločne užívaných priestoroch – vo WC teplo, elektrina, voda.

Rozpis fixných a variabilných nákladov za jednotlivé služby platný od 01.01.2017:

a) Elektrická energia	519,00 €
b) Zrážková voda	19,00 €
c) Teplo	424,00 €
d) Podiel na PN v spoločne užívaných priestoroch (vo WC teplo, elektrina, voda)	26,56 €
e) TÚV meraná (v prevádzkarni)	60,00 €
f) SÚV meraná (v prevádzkarni)	20,00 €

Celkom 1068,56 €/ročne
89,05 €/mesačne

- 4.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním prenajímaných nebytových priestorov uvedené v bode 1 tohto článku vo výške 89,05 EUR mesačne, slovom osemdesiatdeväť EUR a päť centov počnúc dňom 01.01.2017 najneskôr do 15-ho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, vedený v ČSOB a. s., pobočka Snina, IBAN: SK89 7500 0000 0040 0909 2640, variabilný symbol: 2323700001.

- 4.3 Prenajímateľ vykoná nájomcovi raz ročne na základe skutočne spotrebovaných nákladov vyúčtovanie najneskôr do 31.8. príslušného kalendárneho roka za predchádzajúci rok po doručení zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií a médií za príslušné obdobie. Náklady za nemerané položky tepelnú energiu a zrážkovú vodu - v pomere celková plocha budovy k ploche nebytového priestoru, náklady pre VVaK vodné a stočné – pomer zamestnancov prenajímateľa

k odsúhlasenému počtu zamestnancov nájomcu. Podiel na PN v spoločne užívaných priestoroch je určený Vnútrošným pokynom riaditeľa MKOS Snina zo dňa 02.01.2013 v sadzbe 26,56 €/1 osoba.

Článok V.

Doba nájmu

- 5.1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.01.2017.
- 5.2. Platnosť nájomnej zmluvy sa môže ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán alebo výpoveďou.
- 5.3. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 5.4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu najmä ak:
 - a) nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s nájomnou zmluvou,
 - b) nájomca mešká s platením nájomného alebo nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov viac ako 30 dní,
 - c) nájomca prenechá nebytové priestory alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok, čistotu, všeobecne záväzné predpisy a všeobecne záväzné nariadenia Mesta Snina.
- 5.5. Nájomca môže zmluvu vypovedať, ak:
 - a) sa nebytový priestor bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - c) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
- 5.6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov protokol.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a v takomto stave tieto od prenajímateľa preberá.

- 6.2. Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajatých nebytových priestorov s príslušenstvom v užívateľnom stave na vlastné náklady a na vlastné náklady zabezpečiť a vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady:
- a. udržiavať čistotu a poriadok,
 - b. starostlivo dodržiavať hygienické požiadavky v zmysle právnych predpisov,
 - c. zabezpečiť a vykonávať bežnú údržbu, drobné opravy a udržiavanie v spôsobilom stave,
 - d. dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a súvisiacich predpisov v odpadovom hospodárstve a plniť ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
 - e. zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnych a bezpečnostných opatrení v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a umožniť príslušným orgánom uskutočnenie kontroly splnenia tejto povinnosti,
 - f. zabezpečiť platnú revíziu elektrických, plynových, resp. zdvíhacích zariadení, ktoré v prenajatom priestore používa a umožniť príslušným kontrolným orgánom uskutočnenie kontroly splnenia tejto povinnosti.
 - g. zabezpečiť vnútorné vybavenie priestorov,
 - h. zabezpečiť poistenie svojho majetku umiestneného v Predmete nájmu.
- 6.4. Prípadné stavebné úpravy, týkajúce sa predovšetkým zásahov do stavebných konštrukcií dlhodobej životnosti, nesmie nájomca vykonať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 6.5. Ak na základe súhlasu prenajímateľa vykoná nájomca stavebné úpravy, majúce charakter technického zhodnotenia objektu, je nájomca oprávnený hodnotu tohto zhodnotenia účtovne viesť a odpisovať.
- 6.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory (ani ich časť) do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.8. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú nájomcom a zamestnancami nájomcu pri užívaní nebytových priestorov alebo spoločných priestorov.
- 6.9. Nájomca nesmie zriadiť na Predmet nájmu záložné právo alebo tento majetku inak zaťažiť.
- 6.10. Prenajímateľ umožní nájomcovi umiestniť pri alebo na Predmete nájmu informačnú tabuľu s logom nájomcu.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
- 7.2 Akékoľvek zmeny alebo doplnenia k tejto zmluve musia byť urobené písomne formou Dodatku k tejto zmluve, po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
- 7.3 Ak v tejto zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 7.4 Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.
- 7.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Snine dňa 11.01.2017

SEKO Trade, s.r.o.
Starobentka 1432/2, 069 01 Snina
IČO: 42089697 DIČ: SK2023835990

.....
SEKO Trade, s.r.o.
Cyril Koťo, štatutár
za nájomcu

V Snine dňa 11.01.2017

Mestské kultúrne a osvetové stredisko
Strojárska 2060/95, 069 01 Snina
IČO: 42089697 DIČ: 2022907326

.....
Mestské kultúrne a osvetové stredisko
PhDr. Daniel Andráško, riaditeľ
za prenajímateľa

Zmluva nadobúda účinnosť
dňa: 17.01.2017