

Zmluva o prenájme nehnuteľností

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Stropkov

zastúpený: JUDr. Ondrej Brendza, primátor mesta

IČO: 00 331 007

DIČ: 2020822496

so sídlom: Hlavná 38/2, 091 01 Stropkov

bankové spojenie: VÚB, a.s.

číslo účtu IBAN: SK98 0200 0000 0000 2732 8612

a

Nájomca:

Motor industry s.r.o.

zastúpený: Martin Žiak, konateľ spoločnosti

IČO : 52652700

DIČ: SK2121100014

so sídlom: Bokšanská 1353/19, 091 01 Stropkov

bankové spojenie: FIO banka

číslo účtu IBAN: SK46 8330 0000 0025 0204 6753

zapísaný v obch. registri OS Prešov oddiel Sro, vložka č.

číslo: 39081/P

II.

Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy budovy s názvom Sociálny prístavok so súpisným číslom 1989 postavenej na parcele KNC 655/2, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 935 m², tak ako je to zapísané na LV č. 4515 na prenajímateľovi v podiele 1/1.

2.2. Prenajímateľ, touto zmluvou prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie časť nebytových priestorov s celkovou podlahovou výmerou 259,20 m² nachádzajúcich sa v severnej časti stavby Sociálny prístavok so súpisným číslom 1989 v členení a rozsahu, tak ako je to uvedené a zakreslené v Prílohe k tejto zmluve.

2.3. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet zmluvy je v čase uzatvorenia tejto zmluvy spôsobilý na užívanie na požadovaný účel len čiastočne a preto z tohto dôvodu je nájomca oprávnený na svoje náklady upraviť prenajímané priestory do užívania schopného stavu pred začatím plynutia doby nájmu a tiež je oprávnený na svoje náklady nahlásiť odber elektrickej energie u dodávateľa elektrickej energie pred začatím plynutia doby nájmu a nájomca s prenajímateľom sa vzájomne dohodli, že náhradu nákladov, ktoré nájomcovi takto vzniknú si nebude uplatňovať od prenajímateľa.

III.

Účel nájmu

3.1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu, uvedený v čl. II. ods. 2.2. tejto zmluvy využívať, ako prevádzku autoservisu.

IV.

Doba nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu uzatvárajú na **dobu určitú, od 01.07.2022 do 30.06.2042.**

V.

Cena za prenájom a jeho splatnosť

5.1. 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 prenajímateľovi poplatok za odvádzanie odpadových vôd (zrážkovú vodu) za prenajaté priestory, ktorý bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi za budovu so súp. číslom 1989 vo veľkosti 27,7 % podľa došlých faktúr od Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s..

5.2. Cena za prenájom predmetu zmluvy je dohodnutá na základe ponuky nájomcu predloženej do obchodnej verejnej súťaže zo dňa 28.03.2022, čo za prenajatú plochu **259,20 m²** predstavuje ročne sumu:

3.912,00 EUR (slovom: tritisícdeväťstodvanásť eur).

5.3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté ročné nájomné podľa ods. 5.1. tohto článku štvrtročne prevodom na účet vedený vo VÚB a. s. Stropkov, číslo: IBAN: SK98 0200 0000 0000 2732 8612, resp. do pokladne MsÚ.

Rozpis platieb počas roka: nájom za 1. štvrtrok kalendárneho roka sa platí do 15.03. príslušného kalendárneho roka, za 2. štvrtrok kalendárneho roka sa platí do 15.06. príslušného kalendárneho roka, za 3. štvrtrok kalendárneho roka sa platí do 15.09. príslušného kalendárneho roka, za 4. štvrtrok kalendárneho roka sa platí do 15.12. príslušného kalendárneho roka.

5.4. V prípade oneskorenej platby nájomného nájomca zaplatí penále vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v súlade s prijatým, príslušným rozhodnutím Mestského zastupiteľstva v Stropkove aj jednostranne, s čím nájomca bezvýhradne súhlasí a zaväzuje sa takto upravenú výšku nájomného prenajímateľovi uhrádzať, po doručení písomného oznámenia o zmene výšky nájomného.

5.6. Prenajímateľ si taktiež vyhradzuje právo aj na zmenu výšky nájomného, ktorá sa každoročne upraví k 1.1. podľa miery ročnej inflácie vyhlásenej štatistickým úradom. Výška ročného nájomného prepočítaná podľa miery inflácie sa zaokrúhli na celé euro nahor.

VI.

Skončenie nájmu

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

6.2. 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.

6.3. Nájom sa môže skončiť aj písomnou výpoveďou.

6.4. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe zmluvné strany len z dôvodov uvedených v odseku 6.5 a 6.6 tohto článku.

6.5. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov,
- d) nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu.

6.6. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory 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 všeobecne záväzných právnych predpisov.

6.7. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

6.8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v užívania schopnom stave.

6.9. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že ak nájomca predmet nájmu neodovzdá prenájimateľovi v lehote uvedenej v bode 6.8. tejto zmluvy je povinný zaplatiť prenájimateľovi na jeho písomnú výzvu zmluvnú pokutu dohodnutú podľa § 544 a nasl. OZ vo výške 35,-EUR za každý deň nesplnenia tejto jeho povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenájimateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

VII.

Ostatné dohody a ustanovenia.

7.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu a ani jeho časť do podnájmu.

7.2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým touto zmluvou a správať sa k nemu so starostlivosťou riadneho hospodára.

7.3. 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 prenájimateľa a na svoje náklady s tým, že od prenájimateľa nebude za to požadovať žiadne úľavy a ani náhradu.

7.4. Nájomca bol oboznámený s reálnym stavom danej nehnuteľnosti a v prípade spôsobenia škody nájomcovi z dôvodu stavu danej nehnuteľnosti si voči prenájimateľovi nebude uplatňovať žiadnu náhradu škody.

7.5. Nájomca si rekonštrukciu vnútorných priestorov, vnútorné zariadenie a vybavenie nebytových priestorov zabezpečí na vlastné náklady.

7.6. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájimateľovi potrebu takých opráv, ktoré prenájimateľ má urobiť a tiež umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto jeho povinnosti vznikla.

7.7. 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 v predmete nájmu 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.

7.8. Nájomca je povinný uviesť menovite osobu zodpovednú za požiaru ochranu predmetu nájmu. 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 všetky úlohy požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.

7.9. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že v prípade ak prenájimateľ bude potrebovať poskytnúť možnosť napojenia sa na odber elektrickej energie inému nájomcovi nájomca je povinný umožniť na výzvu prenájimateľa podružné pripojenie sa k odberu elektrickej energie z rozvádzača, ktorý je umiestnený v predmete nájmu.

7.10. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájomca vytvorí minimálne 3 pracovné miesta, z toho minimálne jedno pracovné miesto pre pracovníka ZŤP, najneskôr do 6 mesiacov od účinnosti tejto nájomnej zmluvy a tieto pracovné miesta je povinný zachovať počas celej platnosti nájomného vzťahu.

7.11. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že v prípade porušenia povinností nájomcu uvedených v bodoch 7.1.- 7.10. je prenájimateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

VIII.

Doručovanie

8.1. 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 prenájimateľovi, 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 prenájimateľovi vopred písomne oznámi.

8.2. 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.

IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 9.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou písomného dodatku k zmluve.
- 9.2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie je pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.
- 9.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
- 9.4. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania účastníkmi tejto zmluvy a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

V Stropkove dňa

JUDr. Ondrej Brendza
Mesto Stropkov
primátor mesta

Martin Žiak
Motor industry s.r.o.
konateľ spoločnosti

Príloha zmluvy o prenájme nehnuteľností

Predmet nájmu