

Mesto Svidník, Mestský úrad vo Svidníku
odbor sociálny, zdravotný, podnikateľskej činnosti a obchodu

Materiál na 36. zasadnutie Mestského zastupiteľstva vo Svidníku

Návrh na schválenie prenájmu nebytového priestoru

Predkladá:

Ing. Marta Jacková, vedúca OSZPČaO

Návrh na uznesenie:

vo vnútri materiálu

Spracovala:

Ing. Marta Jacková, vedúca OSZPČaO

Stanovisko MsR zo dňa 23. februára 2018:

MsR odporúča MsZ tento materiál prerokovať a schváliť.

Stanovisko Komisie PČaO zo dňa 20. februára 2018:

Komisia PČaO odporúča MsZ tento materiál prerokovať a schváliť.

Svidník, 23. február 2018

NÁVRH NA UZNESENIE

Mestské zastupiteľstvo vo Svidníku v zmysle § 11 zákona SNR č. 369/ 1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s § 9a, ods. 9 písmeno c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

schvaľuje

prenájom nebytového priestoru č. 8 o celkovej podlahovej ploche 65,10 m² nachádzajúceho sa v objekte budova OD Vašuta na Ul. Sov. hrdinov so súp. číslom 413/54 postavenom na parcele pozemku KNC č. 508/1 vo Svidníku zapísaného na liste vlastníctva č.1 v k. ú. Svidník pre firmu Miroslav Kurečko, Karpatská 743/3, 089 01 Svidník, IČO: 35246642, na dobu prenájmu 5 rokov za nájomné vo výške 122,00 EUR/mesiac, pričom služby spojené s nájmom bude hradiť nájomca za účelom zriadenia obchodnej prevádzky.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

1. Zhodnotenie doterajšieho stavu

Uznesením Mestského zastupiteľstva vo Svidníku č. 440/2017 zo dňa 13. decembra 2017 bola schválená obchodná verejná súťaž o najvhodnejší návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nebytového priestoru č. 8 o celkovej podlahovej ploche 65,10 m² nachádzajúceho sa v objekte budova OD Vašuta na Ul. Sov. hrdinov so súp. číslom 413/54 postavenom na parcele KNC č. 508/1 vo Svidníku zapísaného na liste vlastníctva č.1 v k. ú. Svidník. Minimálna výška mesačného nájomného za nájom vyššie uvedených nebytových priestorov bez akýchkoľvek služieb spojených s nájomom je 121,95 EUR/mesiac. Nájomná zmluva s víťazom tejto obchodnej verejnej súťaže tvorí Prílohu č. 1 tohto materiálu.

2. Rozbor príčin nedostatkov

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Svidník v platnom znení neumožňujú primátorovi mesta Svidník uzatvárať nájomné zmluvy na obdobie 5 rokov bez súhlasu Mestského zastupiteľstva vo Svidníku.

3. Odôvodnenie navrhovaných opatrení a ich ekonomických dôsledkov

Navrhujeme schváliť prenájom nebytového priestoru č. 8 o celkovej podlahovej ploche 65,10 m² nachádzajúceho sa v objekte budova OD Vašuta na Ul. Sov. hrdinov so súp. číslom 413/54 postavenom na parcele KNC č. 508/1 vo Svidníku zapísaného na liste vlastníctva č.1 v k. ú. Svidník s víťazom tejto obchodnej verejnej súťaže.

Zmluva č.40/2018 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**
konajúce primátorom mesta Ing. Jánom Holodňákom
IČO: 00331023
DIČ: 2020784821
IČ DPH: nie je platcom DPH
sídlo: Sov. hrdinov 200/33, 089 01 Svidník
číslo účtu: 1402722254/0200, VÚB, a. s.

a

Nájomca: **Miroslav Kurečko**
Karpatská 743/3, 089 01 Svidník
IČO: 35246642
IČ DPH: SK 1024553046
č. ú.: 11440407/5200

II. Predmet nájmu

1. Mesto Svidník je výlučným vlastníkom nebytového priestoru č.8 o celkovej podlahovej ploche 65,10 m², ktorý sa nachádza v objekte budovy OD Vašuta na Ul. Sov. hrdinov so súp. číslom 413/54 postavenom na pozemku – parcela registra „C“ č. 508/1 zapísaná na liste vlastníctva č. 1 Okresným úradom 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 prenájomcovi prenecháva nájomcovi s tým, že nájomca ho bude užívať na účely: predaj bytového a metrového textilu.

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 1.4.2018 do 31.3.2023.

V.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške: **122,00 EUR/mesačne.**

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. Úhrada za dodávku el. energie sa bude vykonávať raz ročne na základe spotreby podľa podružného elektromeru a fakturácie od dodávateľa 14,8% za spoločné priestory, mesačná záloha za el. energiu je 10 EUR/mes.

4. Vyúčtovanie spotreby vody, stočné a povrchový odtok sa uskutoční v januári nasledujúceho roku. Povrchový odtok je 4,5% fakturovanej sumy od VVS a.s. a spotreba vody je 11,0% z ročnej spotreby podľa stavu vodomeru. Mesačná záloha za vodné a stočné je 5,00 EUR/mes.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebytového priestoru bude nájomné uhrádzať mesačne vo výške podľa ods. 1 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 nájmom 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 (Odbor finančný a správy majetku) údaje relevantné 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. 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.

2. 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 alebo písomnou výpoveďou.

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 dohodnuté 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.

XI.

Záverečné ustanovenia

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

2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej znením ju aj podpisujú.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.

Vo Svidníku, dňa

Ing. Ján Holodňák
primátor mesta

Miroslav Kurečko

Príloha č. 1

k čl. VI ods. 3 zmluvy o nájme nebytových priestorov č.40/2018 z dňa

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.

Ing. Ján Holodňák
primátor mesta

Miroslav Kurečko