

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

Článok I Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: Mesto Svit

Sídlo: Hviezdoslavova 268/32, 059 21 Svit
Štatutárny zástupca: Ing. Miroslav Škvarek, primátor mesta
IČO: 00 326 607
DIČ: 2021212754
IBAN: SK600200000000024727562
Zodpovedná osoba:

(ďalej len prenajímateľ)

1.2 Nájomca :

Obchodné meno:
Zastúpený:
Sídlo / Miesto podnikania:
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
IBAN : SK 2075000000004008087022

(ďalej len nájomca)

Článok II Všeobecné ustanovenia

2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to budovy Domu kultúry vo Svite, súp.č. 198, postavenej na pozemku KNC parc.č. 175/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 935 m², k.ú. Svit, zapísanom na Okresnom úrade v Poprade, katastrálny odbor, obec Svit, na liste vlastníctva č. 1.

Článok III Predmet zmluvy

3.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet zmluvy: nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku II. bod 2.1. tejto zmluvy:

- reštaurácia o výmere 85,3 m² na 1. poschodí
- kuchyňa o výmere 22,5 m² na 1. poschodí
- salónik o výmere 31,2 m² na 1. poschodí
- sklad v suteréne o výmere 31,6 m²
- sklad v suteréne o výmere 14,6 m²
- sklad v suteréne o výmere 5,8 m²
- WC a šatňa pre zamestnancov v suteréne o výmere 13 m²
- spolu o výmere 204 m²

(ďalej spoločne ako „predmet zmluvy“ resp. „nebytové priestory“)

3.2 Prenajíateľ prehlasuje, že prenajímaný nebytový priestor vrátane vybavenia je prenajímaný v súlade s ust. § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

3.3 Vybavením prenajatých nebytových priestorov sú vnútorné rozvody vody, elektriny a kúrenia. Ostatné služby (najmä zber, odvoz a likvidácia odpadov) si zabezpečuje nájomca vo svojom mene, na vlastné nebezpečenstvo a náklady.

3.4 Nájomca má právo užívať spoločné priestory (chodby, WC pre verejnosť), ktoré nie sú predmetom nájmu. Nájomca sa bude podieľať na prevádzkových nákladoch spoločných priestorov na základe zmluvy so správcom Domu kultúry – BYTOVÝM PODNIKOM SVIT, s.r.o.

3.5 Prenajíateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v deň účinnosti zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, a v takomto stave ich za podmienok uvedených v tejto zmluve preberá do nájmu.

3.6 Súčasťou prenajímaných nebytových priestorov je malý nákladný výt'ah (nosnosť 50 kg), spájajúci sklad v suteréne s 1. nadzemným podlažím budovy a kuchyňou na 1. poschodí.

Článok IV Účel nájmu

4.1 Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne za účelom prevádzkovania **reštaurácie a kaviarne**.

.....

Článok V Doba trvania nájmu

5.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to rokov odo dňa účinnosti zmluvy.

Článok VI Nájomné a služby spojené s nájmom

6.1 Výška nájomného vychádza z ponuky nájomcu v Obchodnej verejnej súťaži č. 4/2017, ktorá bola vyhlásená Mestom Svit a jej podmienky boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Svit č. 51/2017 zo dňa 27.4.2017.

6.2 Výška nájomného predstavuje sumu:

- reštaurácia, kuchyňa, salónik na 1. poschodí : € / 1 m² /1 rok
- sklady (31,6 m², 14,6 m², 5,8 m²), WC a šatňa pre zamestnancov v suteréne: € / 1 m² /1 rok.

6.3 Ročná výška nájomného predstavuje spolu sumu €, slovom
..... EUR.

6.4 Nájomca je povinný

- do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uzavrieť zmluvný vzťah s BYTOVÝM PODNIKOM SVIT, s. r. o., predmetom ktorého budú:

- prevádzkové náklady prenajatých priestorov (vodné, stočné, elektrická energia, vykurovanie, resp. iné)
- prevádzkové náklady spoločných priestorov podľa bodu 3.4 tejto zmluvy

- uhrádzať predpísané zálohové platby prevádzkových nákladov za prenajaté priestory a spoločné priestory, a to v termínoch splatnosti v zmysle predmetnej zmluvy s BYTOVÝM PODNIKOM SVIT, s. r. o.

Článok VII **Splatnosť nájomného**

7.1 Nájomné je splatné v mesačných splátkach, splatných vždy ku koncu príslušného kalendárneho mesiaca, vo výške 1/12 ročného nájomného. Omeškanie nájomcu s platbou nájomného, presahujúce 30 dní odo dňa jeho splatnosti, bude považované za hrubé porušenie povinností, v zmysle bodu 8.4.

7.2 Nájomca poukáže nájomné na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, t.j. bez vystavenia faktúry na príslušnú splátku nájomného.

7.3 Dňom zaplataenia je deň pripísania nájomného v prospech účtu prenajímateľa. Za každý deň omeškania sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% dlžnej sumy. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na úrok z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

7.4 V prípade skončenia nájmu v priebehu roka prenajímateľ vyplatí nájomcovi alikvotnú časť nájomného, presahujúcu platnosť tejto zmluvy, a to do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.

7.5 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

7.6 V prípade nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v priebehu kalendárneho mesiaca zaplatí nájomca alikvotnú časť nájomného za príslušný kalendárny mesiac do 15 dní od účinnosti zmluvy.

Článok VIII **Skončenie nájmu**

8.1 Nájom končí **uplynutím času**, na ktorý bol dojednaný.

8.2 Nájom je možné ukončiť na základe vzájomnej **dohody** zmluvných strán písomnou formou.

8.3 Túto nájomnú zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, písomnou **výpoveďou prenajímateľa** s 3 mesačnou výpovednou lehotou, z dôvodov podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, s výnimkou uvedenou v bode 8.4 tejto zmluvy. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.

8.4 Porušenie niektorej z povinností uvedených v bodoch 4.1, 7.1, 9.3 posudzujú zmluvné strany ako hrubé porušenie zmluvných podmienok. V tomto prípade môže **prenajímateľ** vypovedať túto zmluvu so 7 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená výpoveď jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.

8.5 Túto nájomnú zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, písomnou **výpoveďou nájomcu**, z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

8.6 Zmluvné strany sa dohodli, že **prenajímateľ** je oprávnený **odstúpiť** od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak :

a) nájomca si nesplní svoje povinnosti v zmysle bodu 6.4 tejto zmluvy

b) sú v prenajatých nebytových priestoroch organizované akcie alebo vykonávaná iná činnosť smerujúca k potlačaniu základných práv a slobôd osôb alebo k hlásaniu rasovej, etnickej, národnostnej alebo náboženskej nenávisťi alebo nenávisťi voči inej skupine osôb

c) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda.

8.7 Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca** je oprávnený **odstúpiť** od tejto zmluvy v prípade, že technický stav nebytových priestorov sa stane nespôsobilým na ich užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to bez zavinenia nájomcu.

8.8 V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení od zmluvy bude doručený druhej zmluvnej strane.

8.9 Po skončení nájmu založeného touto zmluvou nájomca do 7 dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v užívania schopnom stave.

Článok IX

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

9.1 Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu a dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.

9.2 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.

9.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

9.4 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa v prenajatých nebytových priestoroch resp. v spoločných priestoroch, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, jeho zamestnancov resp. návštevníkov.

9.5 Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z aktuálne platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí.

9.6 Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca sa zaväzuje starať sa o údržbu nebytových priestorov v rozsahu: maľovanie nebytových priestorov, dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu, opravy alebo výmeny zámkov a kovania, zásuviek, vypínačov, svietidiel, vodovodných armatúr (batérie, sifóny) a ďalšiu menšiu údržbu a opravy.

9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na vlastné náklady zabezpečí:

- kuchyňa: varnú časť, vybavenie kuchyne, zariadenie kuchyne – sanitu, podlahy, umývateľné povrchy stien, vzduchotechniku
- bar: zariadenie a interiérové vybavenie
- reštaurácia a salónik: zariadenie a interiérové vybavenie, úprava existujúcej podlahy
- sklady, šatňa: zariadenie v zmysle hygienických noriem.

9.8 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné úpravy predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprímeraným užívaním predmetu nájmu.

9.9 Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ (najmä opravy hlavných rozvodov inžinierskych sietí, hrubých stavebných konštrukcií, fasády, strechy a pod.), za podmienky, že nutnosť týchto opráv nezavinil nájomca; nájomca sa v týchto prípadoch zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonanie takýchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

Ak je prenajímateľ povinný z podnetu príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v nebytových priestoroch, je nájomca povinný vykonanie takýchto stavebných prác alebo úprav strpieť.

9.10 Technické zhodnotenie predmetu nájmu môže vykonávať nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Počas doby nájmu je nájomca oprávnený uplatňovať si odpisy technického zhodnotenia vo svojom účtovníctve.

9.11 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, odkedy k zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (napr. zmena právnej formy, obchodného mena, štatutárneho zástupcu, sídla, bankového spojenia a pod.). Za nesplnenie tohto záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 € a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť.

9.12 Nájomca má právo na primerané označenie prevádzky na priečelí Domu kultúry len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

9.13 Zodpovednosť za škodu na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zodpovednosť za škodu vyplývajúca z porušenia povinností zmluvných strán, vrátane náhrady škody, sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na predmete nájmu nájomca, jeho zamestnanec resp. tretie osoby, znáša nájomca. V prípade vzniku škody je nájomca povinný túto škodu bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi.

9.14 Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu na nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou
- b) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu
- c) poistenie alebo zničenie skla (okná, dvere).

9.15 V prípade potreby vykonania stavebných úprav, opráv, resp. rekonštrukčných prác na predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, je nájomca oprávnený ich vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pred začatím stavebných úprav, opráv resp. rekonštrukčných prác predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu. Nájomca vyhlasuje, že si počas trvania nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu predmetu nájmu a pod. a nebude si voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vykonania týchto prác.

9.16 Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že si počas trvania nájmu ani po jeho skončení nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na zariadenie a vybavenie predmetu nájmu v zmysle bodu 9.7 tejto zmluvy.

9.17 Nájomca sa zaväzuje upraviť predmet nájmu na reštauráciu a kaviareň, vrátane príslušenstva (sklady, sociálne zariadenie pre zamestnancov, šatňa) v súlade s príslušnými právnymi predpismi (najmä zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

9.18 Nájomca sa zaväzuje, že otvorenie prevádzky reštaurácie a kaviarne, zabezpečí do mesiacov (slovom: mesiacov) od účinnosti tejto zmluvy. Za nesplnenie tohto záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10 € / 1 deň a nájomca sa ju zaväzuje zaplatiť.

9.19 Pre prípad potreby vstupu do predmetu nájmu v neprítomnosti nájomcu za mimoriadnej situácie je bezprostredne po uzavretí zmluvy resp. po prevzatí priestorov nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi po jednom vyhotovení kľúčov od zámkov dverí v prenajatých priestoroch (tzv. rezervný kľúč), a to v zapečatenej obálke. Za ich prípadné zneužitie zodpovedá prenajímateľ. V prípade použitia rezervného kľúča z vyššie uvedeného dôvodu je prenajímateľ povinný o tom bez zbytočného odkladu informovať nájomcu.

Článok X **Záverečné ustanovenia**

10.1 Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.

10.2 Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len formou písomných očíslovaných dodatkov so súhlasom oboch zmluvných strán.

10.3 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.

10.4 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenu v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana.

10.5 Písomnosť sa považuje za doručenu za nasledovných podmienok: v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou; v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s. doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím úložnej lehoty, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

10.6 Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.

10.7 Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 4/2017, ktorá bola vyhlásená Uznesením mestského zastupiteľstva mesta Svit č. 51/2017 zo dňa 27.4.2017 a v zmysle § 9a ods. 9 a § 9a ods. 1 písm. a/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Výsledok Obchodnej verejnej súťaže bol schválený Uznesením mestského zastupiteľstva mesta Svit č...../2017 zo dňa

10.8 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.

10.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevyhovujúcich podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

V, dňa

Nájomca :

Prenajímateľ :

Ing. Miroslav Škvarek
primátor Mesta Svit