

Zmluva

o nájme nebytových priestorov uzatvorená v súlade s ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 116/1990 Zb.)

Zmluvné strany:

1.) Prenajíateľ:

Mesto Bojnice

Sídlo: Sládkovičova 176/1, 972 01 Bojnice
v zastúpení: MVDr. Ladislav Smatana - primátor mesta
IČO: 00 318 001
DIČ: 2021162638
Bankové spojenie: VÚB a.s.
IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382

(ďalej len prenajíateľ)

a

2.) Nájomca:

Sladučné ovocie, s.r.o.

Sídlo: Obrancov mieru 322/26, 79223 Dolné Vestenice
v zastúpení: Dalibor Cvopa - konateľ
IČO: 51 029 081
DIČ: 2120568351, IČ DPH: SK2120568351
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
IBAN: SK627500 0000 004029706208

(ďalej len nájomca)

Článok I. Predmet

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v NKP „Pivár“ v Bojniciach na Hurbanovom námestí súp. č. 29, na parcele č.2112/1, LV 1, v k.ú. Bojnice. Prenajíateľ je výlučný vlastník danej nehnuteľnosti.
2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte NKP „Pivár“ v obchodnej časti so vstupom zo severnej strany na Hurbanovom námestí súp. č. 29 v Bojniciach o celkovej výmere: **50,00m²** (27 m² prevádzkové priestory a 23 m² skladové priestory).
3. Prenajímané priestory sú napojené na rozvody elektrickej energie so samostatným elektromerom, ďalej na rozvody plynu so samostatným plynomerom a rozvod vody s podružným meračom.
4. Budova, v ktorej je prenajatý priestor je národnou kultúrnou pamiatkou (ďalej len NKP) a vzťahujú sa na ňu ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
5. Predmet zmluvy je dočasne prebytočným majetkom mesta.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti ako obchodný priestor – predajňu primárne zeleniny a ovocia a ďalších lokálnych produktov určených k spotrebe. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na uvedený účel.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Článok III. Doba nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 2 roky. Nájom začína plynúť dňom 01. 12. 2023.
2. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a v súlade s článkom 24 ods. 5 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Bojnice v platnom znení.
3. Nájomný vzťah končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
4. Nájomnú zmluvu možno zrušiť písomnou dohodou účastníkov. Ak v dohode nie je uvedený neskorší deň zrušenia zmluvy, zmluva zaniká dňom uzavretia dohody o skončení nájmu.
5. Nájomný vzťah možno skončiť tiež:
 - a) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa ak sa prenajímateľ zapojí do výzvy na rekonštrukciu objektu v súlade s podmienkami takejto výzvy.
6. Zmluvné strany si v súlade s ust. § 12 zák. č. 116/1990 Zb. dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty resp. skončenia nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom.
8. Prenajímateľ upozorňuje nájomcu, že predmetný nebytový priestor je súčasťou objektu NKP „Pivár“ na Hurbanovom námestí súp. č. 29, LV 1, v k.ú. Bojnice. Prenajímateľ má v budúcnosti v pláne daný objekt komplexne rekonštruovať, pričom môže dôjsť k zmene účelu využívania objektu, respektíve jeho nebytových priestorov a vypovedaniu tejto nájomnej zmluvy.

Článok IV. Výška nájomného a jeho splatnosť.

1. Nájom sa dojedná za výšku, za akú sa v tomto čase a mieste obvykle prenecháva totožná alebo podobná vec do nájmu. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za prenajatý priestor dohodnuté nájomné vo výške 1 650,00 Eur ročne (slovom: tisícšesťstopäťdesiat eur) na základe nasledovného výpočtu:
výmera prenajatého priestoru 50,00 m² x ročná sadzba 33,00 €/ m²/rok = 1650,00 €/rok
2. Nájomné je splatné v mesačných splátkach po **137,50 € do 15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vo VÚB a.s. č. účtu v tvare IBAN:SK96 0200

0000 0000 1722 3382. Variabilný symbol: 51029081. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

3. V prípade omeškania s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zákonný úrok z omeškania.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.

5. Nájomca je povinný do jedného mesiaca od podpisu zmluvy uhradiť na účet prenajímateľa vedeného v ČSOB, a.s., IBAN: SK75 7500 0000 0040 2603 6755 návratnú zálohovú platbu (ďalej len „zábezpeka“) vo výške 412,50 € (suma slovom štyristodvanásť eur a päťdesiat centov) rovnajúcu sa nájomnému za obdobie nájmu 3 mesiacov.

Zábezpeka je určená v zásade na uspokojenie peňažnej pohľadávky (aj zmluvnej pokuty) prenajímateľa vzniknutej voči nájomcovi na základe právneho vzťahu založeného touto zmluvou o nájme a to bez ohľadu na to, či takáto pohľadávka prenajímateľa voči nájomcovi vznikla ako následok skutočnosti spočívajúcej v nesplnení peňažného záväzku nájomcu alebo v porušení inej jeho zmluvnej povinnosti.

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zábezpeku krátenú o prípadné peňažné pohľadávky prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi do 20 dní od ukončenia nájmu, najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca riadne a včas odovzdal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

Článok V.

Služby spojené s nájmom a platobné podmienky.

- 1.** Dodávku studenej vody a odvod odpadových vôd zmluvne zabezpečí pre nájomcu prenajímateľ a sumu za tieto dodávky nájomca uhradí na základe vyúčtovania spotreby vody podľa podružného merača, ktoré bude vystavené do 31.1. nasledujúceho roka.
- 2.** Zrážkové vody bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi štvrťročne a to vo výške účtovanej Stredoslovenskou vodárenskou prevádzkovou spoločnosťou, a. s. v alikvotnej výške pripadajúcej na prenajímanú plochu nájomcu
- 3.** Dodávku elektrickej energie a plynu si zmluvne zabezpečí nájomca s dodávateľmi energií.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

- 1.** Nájomca nemôže podstatným spôsobom zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 2.** Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať bežnú a obvyklú údržbu prenajatých priestorov, ako aj priestorov, ktoré k nebytovým priestorom prináležia alebo ktoré v súvislosti s prenajatými priestormi užíva, zabezpečovať revízie všetkého druhu (najmä elektrických a plynových zariadení v prenajatých priestoroch), ako aj hradiť všetky náklady, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

Bežnou a obvyklou údržbou prenajatých priestorov sa rozumie najmä maľovanie a natieranie priestorov, drobné opravy svietidiel a vypínačov, opravy vstupných dverí a okien, ako aj iné bežné udržiavacie práce. Rámec presahujúcich bežnú údržbu sú najmä opravy zatekajúcich strešných konštrukcií, opravy rozvodov vykurovacieho systému, stavebné zásahy do nosných konštrukcií a pod.

3. Nájomca je povinný pred predmetom nájmu udržiavať čistotu a poriadok, v zimnom období odhŕňať sneh.

4. Nájomca môže vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov s dodržaním stavebného zákona a príslušných predpisov.

5. Je zakázané vykonávať akékoľvek zásahy do elektrických zariadení a elektroinštalácie, plynových zariadení a plynoinštalácie a rozvodov vody bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka budovy. Po prípadnom vykonaní zásahu (servisného úkonu) je povinný nájomca predložiť revíziu správu alebo protokol o vykonaní prác.

6. Nájomca je povinný dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho prevádzkovej činnosti a na svoje náklady zabezpečiť pravidelnú likvidáciu všetkých odpadov, ktoré pri svojej činnosti vyprodukuje uzatvorením zmluvy so spoločnosťou zabezpečujúcou odvoz odpadu (Technické služby, p.o.m. Bojnice) a tieto skladovať len vo vyhradených priestoroch a taktiež sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť deratizáciu a dezinfekciu užívaných nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov, prípadne v termínoch vyhlásených mestom Bojnice.

7. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu užívané nebytové priestory prenechať do podnájmu ďalšej právnickej, či fyzickej osobe.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlasovať prenajímateľovi potrebu opráv, presahujúcich rámec bežnej a obvyklej údržby a ktoré je povinný vykonávať prenajímateľ.

9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky nájomcu, alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti.

10. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímané priestory v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. Pri odovzdaní bude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

11. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytové priestory vypratať a vrátiť prenajímateľovi v riadnom stave nepoškodené s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas nájomnej doby, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného navýšenú o 50 %, a to v lehote a spôsobom, ako mu určí prenajímateľ v písomnej výzve na zaplatenie. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy nájomca zároveň súhlasí s vypratáním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady a taktiež preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.

13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, štatutárnych zástupcov a pod.

14. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný sprístupniť mu nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.

15. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu.

16. Kľúče od prenajatého priestoru odovzdá prenajímateľ nájomcovi s tým, že nájomca ich bude poskytovať výhradne ním určeným zodpovedným osobám. Prenajímateľ si ponechá jednu kópiu kľúča od priestorov pre účely protipožiarnej ochrany a iných nepredvídaných situácií. Prenajímateľ sa zaväzuje nevstupovať do priestorov nájomcu bez jeho súhlasu okrem situácií, vyžadujúcich si okamžité riešenie havárií, resp. živelných udalostí. O nutnosti vstupu do týchto priestorov bude nájomcu prenajímateľ bezodkladne telefonicky informovať. Nájomca si môže vymeniť zámok na vstupných dverách na svoje náklady. V prípade výmeny zámku odovzdá jednu kópiu kľúča prenajímateľovi za účelom vyššie uvedeným.

17. Zmluvné strany sú zbavené povinnosti dodržiavať zmluvné podmienky v prípade vyššej moci. Termín vyššia moc označuje prekážku, ktorá vzniká nezávisle od vôle zmluvných strán, pričom takúto prekážku zmluvné strany nemohli pri uzavretí zmluvy predpokladať, jedná sa o neobyčajné, objektívne neodvratiteľné okolnosti, ktorým nemôže byť zabránené ani pri vynaložení všetkého úsilia, ktoré je možné rozumne požadovať za daných podmienok konkrétneho prípadu.

Článok VII. Poistenie.

Zabezpečenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť prenajímateľ nehnuteľnosti na vlastné náklady. Ďalšie poistenie (vandalizmus, krádež a pod.) si podľa potreby zabezpečí nájomca.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia.

1. V otázkach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy účastníkov spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

2 Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou formou.

3. Ak by boli niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, zostáva zmluva v ostatnom platná. Neplatné ustanovenia zmluvy sa zmluvní partneri zaväzujú vzájomnou dohodou upraviť tak, aby sa dosiahol účel sledovaný neplatným ustanovením.

4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržali po jednom rovnopise zmluvy.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť v súvislosti s doručovaním vzájomných písomností nasledovným: písomnosti sa považujú za doručené dňom, keď boli adresátom prevzaté, alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri alebo do aktivovanej elektronickej schránky alebo na adresu trvalého pobytu a adresát svojím konaním

alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomností odmietol a to dňom odmietnutia tejto písomnosti adresátom.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy a že táto bola vyhotovená na základe ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho túto zmluvu podpisujú.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v zmysle § 47a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Bojniciach, dňa 1.12.2023

.....
za prenajímateľa:
MVDr. Ladislav Smatana
primátor mesta

.....
za nájomcu:
Dalibor Cvopa
konateľ