

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov reg. č. NEH_005/2024

uzatvorená v zmysle §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov v znení noviel

Čl. 1
Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ: Mesto HURBANOVO

Zastúpené: Mgr. Petrom Závodským, primátorom mesta

So sídlom: Komárňanská 91, 947 01 Hurbanovo

IČO: 00306452

IBAN: SK56 0200 0000 0000 2152 3142

1.2. Nájomca: Hockey World Kft.

Zastúpená: Villás Csaba Attila - konateľ

So sídlom: Nefelejcs utca 16., 1161 Budapest, Maďarská republika

IČO: 01-09-667670

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Ministerstva spravodlivosti
Maďarskej republiky

Čl. 2
Predmet nájomnej zmluvy

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Bohatá, vedenej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Komárno, Katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 907, a to stavby – budovy v areáli ľadovej plochy v Hurbanove na ulici Záhradnícka 2986/69, na pozemku, parcele registra „C“ č. 1137/9 - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 661 m² (ďalej len „nehuteľnosť“).

2.2. Prenajíateľ prenecháva v zmysle zápisnice z obchodnej verejnej súťaže konanej dňa 9. 1. 2024 nájomcovi do užívania nebytové priestory na prízemí vyššie uvedenej nehnuteľnosti ktorá sa nachádza na adrese ul. Záhradnícka 69, Hurbanovo - Bohatá, a to nebytové priestory – bufet + príslušené priestory, spolu o rozlohe 85,62 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. 3
Účel nájmu

3.1. Nájomca môže predmet nájmu užívať za účelom prevádzkovania obchodnej činnosti v súlade so svojim predmetom činnosti a s dobrými mravmi.

3.2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa.

Čl. 4

Doba trvania a skončenie zmluvy o nájme

4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 24. 1. 2024 do 31. 3. 2029.

4.2. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a/ uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- b/ dohodou zmluvných strán,
- c/ výpoveďou,
- d/ zánikom nájomcu.

4.3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu s 3-mesačnou výpovednou lehotou z týchto dôvodov:

- a/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia účelu užívania predmetu nájmu, resp. o zmene vlastníka (užívateľa) stavby,
- b/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a na túto skutočnosť bol písomne upozornený,
- c/ pri prevádzkovaní nájmu dochádza k hrubému porušovaniu klúdu a poriadku a na túto skutočnosť bol nájomca písomne upozornený,
- d/ nájomca prenechal nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4.4. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať s 3-mesačnou výpovednou lehotou z týchto dôvodov:

- a/ predmet nájmu je z dôvodu vyššej moci dlhodobo /aspoň 3 mesiace/ nespôsobilý užívania,
- b/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti ohľadne udržiavania technického stavu predmetu nájmu potrebného k zabezpečeniu účelu nájmu, na čo bol vopred písomne upozornený,
- c/ nájomca stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činnosti k naplneniu účelu nájmu.

4.5. Výpovedná lehota podľa bodov 4.3 a 4.4 začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

4.6. Jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy môže len prenajímateľ v prípadoch hrubého porušenia zmluvných podmienok. Hrubým porušením zmluvných podmienok sa považuje, ak nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením nájomného. Doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi zmluva zaniká alebo zaniká v lehote určenej v písomnom oznámení.

4.7. Nájomca je oprávnený navrhnúť prenajímateľovi predčasné ukončenie nájmu bez uvedenia dôvodu za splnenia podmienky, že ku dňu ohláseného skončenia nájmu vyplatí prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu výške nájomného za 2 mesiace navyše.

4.8. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorený účel.

5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

5.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.

5.4. Poistenie budovy, v ktorej sa prenajímané nebytové priestory nachádzajú je povinnosťou prenajímateľa.

5.5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy, prípadne vykonávania opráv a údržby. Vo výnimočných prípadoch /napr. havária, požiar atď./ je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu.

Čl. 6

Práva a povinnosti nájomcu

6.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.

6.2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu a cenu služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.

6.3. Nájomca je povinný si počínať tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Je povinný si počínať tak, aby svojou činnosťou nerušil výkon nájomných, vlastníckych práv iných nájomcov.

6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Zároveň sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa pri nahlasovaní porúch, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

6.5. Nájomca je povinný zabezpečovať protipožiarnu ochranu prenajatých nebytových priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009, ktorou sa zabezpečujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými.

6.6. Stavebné úpravy, úpravy rozvodov elektriny, vody a telefónov, zmeny a úpravy na veciach, ktoré sú predmetom nájmu môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky výdavky spojené na vykonanie stavebných úprav a údržbárskych prác po vydražení nebytových priestorov hradí nájomca z vlastných finančných prostriedkov bez zohľadnenia v cene nájmu.

6.7. Ak nájomca bez svojho zavinenia nemôže užívať prenajaté nebytové priestory neobmedzene na prenajatý účel, má nárok na zľavu z nájomného za príslušné obdobie.

Čl. 7

Výška nájomného, splatnosť a spôsob úhrady

7.1. Cena za nájom nebytového priestoru bola určená na základe zápisnice z verejnej súťaže konanej dňa 9. 1. 2024 vo výške 24,00 €/m² ročne, čo pri rozlohe 85,62 m² nebytového priestoru je celkom 2 055,00 € ročne. Zábezpeka vo výške 500,00 € bola zaplatená dňa 4. 1. 2024.

7.2. Nájomné je povinný zaplatiť nájomca prenajímateľovi ročne (obdobie každý rok od 24. 1. do 23. 1. nasledujúceho roka) vo výške ročného nájomného po odrátaní vysúťáženej sumy za rekonštrukciu priestorov čo činí **48,00 € ročne** do pokladne prenajímateľa alebo bankovým prevodom na jeho hore uvedený účet bez predchádzajúcej fakturácie, a to najneskôr vždy do 31. 1. príslušného kalendárneho roka vopred. Nájomné za mesiace február 2029 a marec 2029 bude uhradené vo výške riadneho nájomného, t. j. 171,24 € mesačne.

7.3. Prenajímateľ je oprávnený vyúčtovať nájomcovi úroky z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania platby z výšky nezaplateného nájomného.

7.4. Prenajímateľ je oprávnený každoročne, a to vždy k 1. 4. príslušného kalendárneho roka prehodnotiť výšku nájomného s prihliadnutím na hodnotu inflačného koeficienta vyhláseného Štatistickým úradom SR a v prípade ak koeficient prekročí hranicu 3 %, je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného. Nájomca sa zaväzuje, že úpravu ceny nájmu uvedeným spôsobom rešpektuje počas platnosti tejto zmluvy.

Čl. 8

Podmienky verejnej dražby

8.1. V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Hurbanove č. 183/2023 – MZ zo dňa 12. 12. 2023 víťaz verejnej dražby – nájomca je povinný dodržať nasledovné podmienky:

- a) súhlasí s tým, že vykoná rekonštrukciu vydražených priestorov podľa projektovej dokumentácie prostredníctvom víťaza verejného obstarávania,
- b) súhlasí s tým, že nad vykonanými prácami bude dohliadať mestom poverený pracovník, ktorého príkazy budú pre víťaza dražby záväzné,
- c) rešpektuje vysúťáženu cenu za rekonštrukciu, ktorú realizačnej firme uhradí v plnej výške. Cena bola vysúťážená vo výške 10 035,60 € s DPH,
- d) súhlasí s tým, že v prípade rozviazania nájomnej zmluvy nebude mať nájomca nárok na vrátenie rozdielu, o ktorý by sa v nasledovnom období znižovalo nájomné. **Cena rekonštrukčných prác (10 035,60 €) sa odráta z nájomného. Táto suma sa rozráta na obdobie 5 rokov.**

Čl. 9

Výška úhrady režijných nákladov za užívanie predmetu nájmu

9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že platby režijných nákladov (elektrina, plyn, vodné-stočné) budú vykonané na základe reálnej spotreby nájomcu za prevádzku nebytových priestorov.

9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vyúčtuje platby za užívanie nebytových priestorov po obdržaní dodávateľských faktúr.

9.3. V prípade akýchkoľvek zmien týkajúcich sa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, bude vyhotovený Dodatok k tejto zmluve.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

10.1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len písomne vo forme dodatku po vzájomnej dohode, ak nie je vo vyššie uvedených článkoch zmluvy dohodnuté inak.

10.2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom.

10.3. V prípade ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

10.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nevýhodných podmienok.

10.5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho po 2 rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.

10.6. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Hurbanove dňa 23. 1. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Peter Závodský
primátor mesta Hurbanovo

Hockey World Kft.
zast. Villás Csaba Attila – konateľ