

ZMLUVA č. 24/1401/496

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Púchov, Štefánikova 821/21, 020 18 Púchov

IČO: 317 748

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Púchov

IBAN: SK 23 1100

(ďalej aj ako prenájomca)

zastúpené: Michalom Kočnerom, konateľom

spoločnosti Púchov servis s.r.o. splnomocnený na základe mandátnej

zmluvy zastupovať prenájomcu

Bankové spojenie: ČSOB, a.s. Púchov

(ďalej len správca)

a

Nájomca:

Obchodné meno:

OREAL, s. r. o.

Sídlo:

1. mája 888/47, 020 01 Púchov

IČO:

46887270

DIČ:

2023646965

Číslo účtu:

.....

Bankové spojenie:

.....

V zast.:

p. Marián Pilát, konateľ spoločnosti

Zapísaný v OR Okresného súdu v Trenčíne, Oddiel: Sro, Vložka č: 27303/R

(ďalej aj ako „Nájomca“)

(spoločne ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v Púchove, kat. úz Púchov, súpisné číslo 1400, postavenej na parc. č. KN-C 198/157, na Námestí slobody, zapísanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Púchov, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytové priestory označené číslom: **1.48, 1.49, 1.50, 1.51, 1.52, 1.54** nachádzajúce sa v stavbe, súpisné číslo SOV 1400, postavenej na parc. č. KN-C 198/157 na Námestí slobody, zapísanej na LV č. 1 pre kat. úz. Púchov vedený Okresným úradom Púchov, katastrálny odbor. Celková výmera prenajímaných priestorov je **77,92m²**.

Článok III. Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu podľa čl. II. nájomcovi **za dohodnutým účelom skladových priestorov pre potreby prevádzkovania reštaurácie PRIME**. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu určitú, od **01.05.2024 do 30.04.2029**.
2. Na prenájatie NP dalo súhlas Mesto Púchov uznesením MsZ č. 66/2024, č. 83/2024 a 84/2024 zo dňa **25.04.2024**.

Článok IV.

Úhrada za nájom a služby spojené s nájomom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v sume 60,10,- EUR / 1 m² prenajímanej plochy / 1 rok, t.j. celkovo v sume **4682,99 EUR / 1 rok; 390,25EUR/ mesiac**. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje okrem nájomného uhrádzať náklady za poskytované služby. Predpis úhrad za nájom a preddavky za služby:

		EUR/rok	EUR/mes
2.1.	Nájomné	4682,99€	390,25€
2.2.	Preddavky za služby:	529,20€	44,10€
	ÚK		
	Vodné, stočné -SV	157,68€	13,14€
	Poplatok za rozúčtovanie nákladov	4,92€	0,41€
	Zrážková voda	27,36€	2,28€
	Poistenie budovy	1,80€	0,15€
	Spolu preddavky za služby:	720,96€	60,08€
	Spolu 2.1. a 2.2. (nájom a služby)	5403,95€	450,33€

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné a náklady za služby (preddavky) spojené s nájomom mesačne, vždy najneskôr do 25-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, na číslo účtu vedeného v Tatra banka, a. s., **IBAN: SK 23 1100** s variabilným symbolom: **1400.....**. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo nielen po ročnom vyúčtovaní, ale aj počas kalendárneho roka prehodnotiť dohodnutú výšku zálohových platieb (preddavky) za služby, z dôvodov ich výrazného nárastu mesačnej spotreby o viac ako 20% oproti naposledy dohodnutej výške zálohy. V tomto prípade, je oprávnený prenajímateľ upraviť/navýšiť preddavky na tieto služby, čo berie nájomca bez výhrad na vedomie. V prípade, že nájomca s takto zmenenou cenou za poskytované služby nebude súhlasiť, je prenajímateľ jednostranne oprávnený z tohto dôvodu zmluvu vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote za podmienok bližšie uvedených v článku VII. tejto zmluvy.
3. Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku za rok predchádzajúci. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15-ich dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
4. Nájomca dáva svoj súhlas prenajímateľovi vo vyúčtovaní skutočnej výšky nákladov a celkových zaplatených záloh za jednotlivé plnenia za príslušný kalendárny rok, zaúčtovať platby príslušného kalendárneho roka na prípadný nedoplatok z ročného vyúčtovania predchádzajúceho kalendárneho roka.
5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, maximálne o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie. Štatistickým úradom SR a to vždy k 31.03. v roku. V prípade nesúhlasu nájomcu je prenajímateľ oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy.
6. Majetok Mesta je možné zákonne prenechať do užívania len v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Púchov, schválených Mestom Púchov na základe Uznesenia MsZ Púchov č. 36/2018.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.

Článok V.

Peňažná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke zaťažujúcej nájomcu, vo výške rovnajúcej sa súčtu **trojmesačného** nájomného a Úhrad za predmet nájmu vo výške 932,97€ (slovom deväťstotridsaťdvaeur 97/100) (*d'alej len „Kaucia“*), ktorá slúži na zabezpečenie akýchkoľvek, i budúcich pohľadávok Nájomcu alebo Prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu: nezaplatenia

a/alebo omeškania so zaplatením nájomného a/alebo Úhrady, vzniku škody (*inej ujmy*) na predmete podnájmu alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Kauciou sa zabezpečuje aj príslušenstvo pohľadávok podľa prvej vety. Za pohľadávky súvisiace s užívaním predmetu podnájmu sa považujú aj všetky pohľadávky (*zmluvné i mimozmluvné; vrátane náhrady nákladov, škody, inej ujmy, či vydanie bezdôvodného obohatenia alebo peňažnej náhrady*), ktoré vzniknú najmä v súvislosti s touto Zmluvou, resp. jej porušením.

2. Kaucia je splatná dňom podpisu tejto zmluvy na účet prenajímateľa vedeného v Tatra banka, a. s., **SK04 1100 0000 0029 4307 1030 pod variabilným symbolom 140005005**. Nájomca je povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa doplniť Kauciu do výšky dohodnutej podľa ods. 1 vyššie, najmä ak Prenajímateľ preukázateľne použije Kauciu alebo jej časť na úhradu pohľadávok voči nájomcovi, zaplatenie Úhrad, prípadne ak dôjde k zvýšeniu nájomného a/alebo Úhrad podľa čl. IV Zmluvy. V prípade nedoplnenia Kaucie riadne a/alebo včas, je Nájomca oprávnený Zmluvu Zmluvy vypovedať.
3. Po skončení Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bezhotovostným prevodom na nájomcom písomne oznámený bankový účet nevyčerpanú časť Kaucie v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá predmet nájmu a vysporiadal s Prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

Článok VI.

Obsah zmluvy

1. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu.
2. Okrem nebytového priestoru uvedeného v čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
3. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (Príloha č. 2)

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - vykonávať bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním na vlastné náklady
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a rekonštrukcie
 - sprístupniť prenajaté NP poverenému zástupcovi/pracovníkovi prenajímateľa/správcu v prípade potreby vykonania kontroly NP alebo opravy na technickom zariadení domu
 - prevziať zodpovednosť v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarňach predpisov
 - nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

- v prípade vykonaných investícií a následného zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom sa nájomca nebude počas a ani po skončení doby nájmu domáhať akýmkoľvek spôsobom náhrady vynaložených investícií, o ktoré sa zhodnotil predmet nájmu, čím sa zmluvné strany v zmysle § 574 Občianskeho zákonníka výslovne dohodli že aplikácia ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka sa nepoužije
- neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- uzatvoriť poistenie prenajatého NP a zariadenia a tovaru nájomcu v ňom umiestneného na svoje náklady
- riadne a v dohodnutej výške platiť nájomné a preddavky za služby
- udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch
 - oznámiť prenajímateľovi a správcovi všetky zmeny uskutočnené počas nájomného vzťahu (zmeny v OR, živnostenskom liste, zmena adresy, telefónneho čísla atď.) do 10 dní od ich vykonania
- keďže bol upozornený na pripravovanú obnovu a rekonštrukciu objektu SOV, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú predmetom prenájmu, počas plánovaných stavebných úprav a rekonštrukcie na objekte SOV, v prípade potreby zatvoriť prevádzku prenajatých NP na nevyhnutný čas v súlade s podmienkami uvedenými v stavebnom povolení a v Nájomnej zmluve bez nároku na akúkoľvek náhradu škody alebo ušlého zisku. Zmluvné strany dohodli, že počas realizácie rekonštrukcie SOV, nájomca nebude platiť nájomné, bude však povinný uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním NP.
- uskutočňovať stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa za použitia postupu stanoveného v platných Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Ak Mesto Púchov udelí súhlas na vykonanie stavebných úprav nevzniká nájomcovi nárok na úhradu nákladov s tým spojených ani nárok na vydanie protihodnoty za zhodnotenie veci.

Článok VIII.

Ukončenie nájmu a Výpoveď z nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku III. Zmluvy, ak bola Zmluva uzatvorená na dobu určitú.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Nájom končí :
 - uplynutím doby nájmu,
 - uplynutím výpovednej lehoty,
 - dohodou zmluvných strán,
 - odstúpením od zmluvy
 - asanáciou predmetu nájmu alebo budovy.
4. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať:
 - ak, nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - ak, nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - ak, dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy špecifikovaného v čl. VI bod 3 tejto zmluvy
 - aj podľa § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
 Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať:
 - ak, prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak, nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak, sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie (okrem doby vykonávania rekonštrukcie objektu SOV, s ktorým zámerom prenajímateľ nájomcu riadne oboznámil pred uzatvorením tejto zmluvy),
 - aj podľa § 9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
 Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania výpovednej lehoty a úhradu nákladov spojených za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých bolo spojené s užívaním predmetu nájmu.

6. Ak nájomca do posledného dňa skončenia doby nájmu prenajaté priestory neuvolní, prenajíateľ si vyhradzuje právo vystaňovať hnutelné veci do náhradného priestoru s uplatnením záložného práva v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka. Náklady sťahovania a úložného bude znášať nájomca. Ak si nájomca po uplynutí jednomesačnej úložnej lehoty neprevezme hnutelné veci, týmto výlučne súhlasí, aby prenajíateľ tieto hnutelné veci zlikvidoval bez náhrady pre nájomcu.
7. Na zabezpečenie nájomného a služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu má prenajíateľ nehnuteľnosti v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi. Záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané osobou poverenou súdom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a prenajíateľ ohlásí svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajíateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.
8. Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
9. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
10. Nájomca je povinný starať sa, aby nedošlo k poškodeniu prenajatého nebytového priestoru. Za škodu, ktorá by mala za následok poškodenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor daný do nájmu, spôsobenú úmyselne alebo zanedbaním povinností nájomcu, resp. tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých nebytových priestorov, nesie v plnej výške zodpovednosť nájomca.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania – schopného stavu a v takomto ho odovzdať prenajíateľovi, resp. dať do pôvodného stavu.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia podľa Občianskeho zákonníka a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán .
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urovať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
5. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručeníu, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa sídla, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto nájmovej zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
6. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, 2 rovnopisy sú určené pre prenajíateľa (1 pre vlastníka, 1 pre správcu) a 1 rovnopis pre nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa s ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Nájomca týmto dáva prenajíateľovi súhlas na spracovanie osobných údajov v informačnom systéme v rozsahu Zák. č. 18/2018 Z.z., najmä súhlasí s tým, aby v prípade, že jeho nedoplatok na nájmomnom a na službách presiahne 500 €, môže byť jeho meno zverejnené.

10. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
11. Zmluva bola zverejnená dňa 24.05.2024

- Príloha č. 1 - Uznesenie MsZ č. 66/2024, 83/2024, 84/2024 o súhlase s nájmom NP
č. 2 - Predpis mesačných úhrad za užívanie nebytového priestoru
č. 3 - Výpočet ceny nájmu NP (informácia)

V Púchove, dňa 22.04.2024

_____ -podpísaná-
Prenajíateľ
Michal Kočner
konateľ Púchov servis s.r.o.
splnomocnený zastupovať vlastníka
na základe mandátnej zmluvy

_____ -podpísaná-
Nájomca
OREAL, s.r.o.
p. Marián Pilát
konateľ spoločnosti