

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov č. NEH_063/2024

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:** Anna Krupová – U Aničky
Miesto podnikania: Brezová 665/9, 947 01 Hurbanovo
IČO: 46 754 156
Číslo živnostenského registra: 410-26270

Čl.2
Predmet nájomnej zmluvy

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Hurbanovo, vedenej na Okresnom úrade Komárno, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2376, a to stavby - Športový objekt so súpisným č. 321 na pozemku, parcele registra „C“ č. 1373/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 250 m² (ďalej len „nehnuteľnosť“).

2.2. Prenajíateľ prenecháva v zmysle zápisnice z verejnej súťaže konanej dňa 11. 7. 2024 nájomcovi do užívania nebytové priestory na prízemí vyššie uvedenej nehnuteľnosti ktorá sa nachádza na adrese Športová 9, Hurbanovo, a to barové priestory o celkovej rozlohe 62,43 m². S užívaním nebytových priestorov je spojené aj užívanie prislúchajúcich sociálnych priestorov (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. Nájomca má výhradné právo predaja v predmete nájmu – v barových priestoroch.
- 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 1. 9. 2024 do 31. 8. 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 opráv, 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 požiarimi 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 11. 7. 2024 vo výške 35,00 €/m² ročne, čo pri rozlohe 62,43 m² nebytového priestoru je celkom 2 185,00 € ročne. Zábezpeka vo výške 540,00 € bola zaplatená dňa 8. 7. 2024. Zábezpeka bude odrátaná z ceny nájmu.

7.2. Nájomné je povinný zaplatiť nájomca prenajímateľovi mesačne vo výške mesačného nájomného, čo činí 182,08 € mesačne, a to vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca vopred prevodom na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa bez predchádzajúcej fakturácie.

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

Celková výška úhrady za užívanie predmetu nájmu vrátane poskytovaných služieb

8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať nájomcovi, paušálnu platbu za vodné a stočné v celkovej výške 120,00 € ročne. Uvedená suma sa určuje dohodou zmluvných strán podľa predpokladanej spotreby. Elektrická energia bude mesačne vyfakturovaná na základe skutočnej spotreby. Priestory budú bez vykurovania.

8.2. Platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať v hotovosti do pokladne prenajímateľa mesačne vopred súčasne s nájomným v jednej sume.

8.3. Celková výška úhrady za užívanie nebytových priestorov /nájomné + platba za služby/:

Ročne: 2 305,00 €
Mesačne: 192,08 €

Čl.9

Záverečné ustanovenia

9.1. 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.

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

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

9.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania jej účastníkmi.

9.7 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 31. 7. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Peter Závodský
primátor mesta Hurbanovo

Anna Krupová