

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 223/2024 uzatvorená podľa zákona
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien
a doplnkov (ďalej len „Zmluva“) medzi:

1. Prenajímateľ

Obchodné meno: Mesto Kežmarok
Sídlo: Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
IČO: 00326283
DIČ: 2020697184
IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom DPH
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa §7a zákona
č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. – pobočka Kežmarok
IBAN: SK66 5600 0000 0016 0036 9017
Štatutárny zástupca: PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

Obchodné meno: SLOVNORMAL, s.r.o., spoločnosť zapísaná v Obchodnom
registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 15873/V
Sídlo: Družstevná 170, 053 05 Granč - Petrovce
IČO: 31697143
DIČ: 2020505179
IČ DPH: SK2020505179
Bankové spojenie:
IBAN:
Štatutárny zástupca: Dávid Greňa, konateľ spoločnosti
Zastúpený Ing. Jozefom Greňom na základe splnomocnenia zo dňa 20.10.2023

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov

I.

Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Kežmarok, a to: objektu „Regionálna tržnica“ na Baštovej ulici v Kežmarku, súpisné číslo 2640, postavenej na pozemku v katastrálnom území Kežmarok parc. č. KN-C 44/3, ostatná plocha o výmere 252 m².
- Predmetom nájmu sú nebytové priestory (ďalej aj ako „NP“) nachádzajúce sa na prízemí objektu popísaného v bode 1 tohto článku, a to **Predajňa č. 1 o celkovej výmere 40,54 m²**, ktorá pozostáva z miestností č. 1.01 – Predajňa o výmere 29,67 m², č. 1.02 – Sklad o výmere 3,74 m², č. 1.03 – Miestnosť pre personál o výmere 4,02 m², č. 1.04 – WC o výmere 3,11 m² podľa priloženej situácie, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

II. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajaté NP užívať za účelom maloobchodného predaja s potravinárskym tovarom – predaj vlastných pekárenských výrobkov (jedná sa o špeciálne pekárenské výrobky, vyrábané tradičnou kvaskovou technológiou z kvalitných surovín), čerstvej kávy, lahôdkového tovaru, ktorý bude pripravovaný mimo prevádzku (obložené bagety, chlebíky, kaše a pudinky) a doplnkový tovar (bez možnosti priamej konzumácie) nápoje v uzatvorených obaloch.
2. Ak bude nájomca využívať prenajaté NP v rozpore s účelom, na ktorý mu boli prenajaté, má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.

III. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi NP **na dobu neurčitú**, počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Počas doby nájmu môže dôjsť k ukončeniu nájomného vzťahu:
 - 2.1. Dohodou zmluvných strán podľa § 676 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zánikom predmetu nájmu, alebo zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
 - 2.2. Výpoveďou danou prenajímateľom s šesťmesačnou výpovednou lehotou z týchto dôvodov:
 - 2.2.1. ak nájomca užíva prenajaté nehnuteľnosti v rozpore s účelom, na ktorý mu boli prenajaté,
 - 2.2.2. ak nájomca riadne a načas neplatí nájomné dohodnuté touto zmluvou.
 - 2.3. Odstúpením od zmluvy:
 - 2.3.1. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy podľa § 679, ods. 3 Občianskeho zákonníka a z dôvodu uvedeného v článku II, bode 2 tejto zmluvy.

IV. Cena nájmu a služieb spojených s užívaním NP

1. Zmluvné strany sa podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Kežmarok a na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej od 03.07.2024 do 19.07.2024 vzájomne dohodli na nájomnom vo výške 2000,-- €/rok za celý predmet nájmu, ktoré bude uhrádzané v **štvrtročných splátkach vopred vo výške 500,-- €**, vždy na základe faktúry vyhotovenej prenajímateľom do 15. dňa prvého mesiaca bežného štvrtroka na číslo účtu SK66 5600 0000 0016 0036 9017 v Prima banka Slovensko, a.s. – pobočka Kežmarok, variabilný symbol číslo faktúry. Splatnosť faktúry za nájom NP je 14 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením faktúry predlžuje lehota splatnosti faktúry.
2. Alikvotné nájomné za obdobie odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy do konca tretieho štvrtroka je splatné na základe vystavenej faktúry do 14 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia.
3. Neprevzatie faktúry nájomcom nie je dôvodom na nezaplatenie nájomného dohodnutého v tejto nájomnej zmluve.
4. V prípade, že platba nebude vykonaná v dohodnutej lehote, zaväzuje sa nájomca uhradiť na účet prenajímateľa úrok z omeškania vo výške podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy bola platba pripísaná na účet prenajímateľa v peňažnom ústave.
5. Prenajímateľ je oprávnený dojednané nájomné každoročne upraviť podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
6. Výška nájomného nesmie byť počas celej doby platnosti nájomnej zmluvy nižšia ako je nájomné určené podľa aktuálne platných Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Kežmarok. V prípade, ak nájomcom navrhnuté nájomné bude po zmene Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Kežmarok nižšie ako sadzba určená v predmetných zásadách, nájomné sa určí podľa sadzby uvedenej v aktuálne platných Zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Kežmarok.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne meniť výšku nájomného v prípade zmeny Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Kežmarok schválenými Mestským zastupiteľstvom v Kežmarku. S uvedeným prehodnotením a zmenou výšky nájomného nájomca súhlasí.
8. Prenajímateľ zabezpečuje dodávku tepla a teplej vody a nájomca je povinný platiť za túto dodávku mesačne na základe faktúr vystavených prenajímateľom do 15. dňa bežného mesiaca, zaslaných nájomcovi, variabilný symbol číslo faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením predlžuje lehota splatnosti faktúry. Preddavky za služby spojené s užívaním NP sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31.5. za predchádzajúci rok.

Nedoplatok z ročného vyúčtovania je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením predlžuje lehota splatnosti faktúry. Prípadné preplatky z ročného vyúčtovania môže prenajímateľ započítať na nedoplatky z predchádzajúcich období, resp. prenajímateľ ich zašle na účet nájomcu do 14 dní od vykonania ročného vyúčtovania za dodávku tepla a teplej vody za predchádzajúci rok.

9. Ďalej prenajímateľ zabezpečuje a nájomca je povinný platiť vodné stočné a elektrickú energiu. Cena vodného stočného a elektrickej energie bude refakturovaná nájomcovi na základe faktúr zaslaných dodávateľom vody a elektrickej energie a prenajímateľ vyhotoví faktúry nájomcovi do 14 dní od ich doručenia od dodávateľov energií. Splatnosť faktúr vystavených prenajímateľom je 14 dní odo dňa ich vystavenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi do 5 dní odo dňa jej vystavenia, inak sa o počet dní omeškania s doručením predlžuje lehota splatnosti faktúry. Fakturovaná cena za vodné stočné a elektrickú energiu bude poukazovaná na účet SK66 5600 0000 0016 0036 9017 v Prima banka Slovensko, a.s. – pobočka Kežmarok, variabilný symbol číslo faktúry.

Cena vodného stočného v prenajatých NP bude vypočítaná na základe odpočtu podružných vodomero v NP a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného vodomera k súčtu podružných vodomero v budove.

Cena elektrickej energie v prenajatých NP bude vypočítaná na základe odpočtu podružného elektromera v NP a upravená koeficientom pomeru spotreby hlavného elektromera k súčtu podružných elektromero v budove.

10. Údaje o meračoch na rozpočítavanie nákladov sú uvedené v Zázname o odovzdaní/prevzatí NP nájomcovi.

V.

Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný udržiavať NP v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) minimálne v rozsahu vymedzenom v prílohe Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ako aj ďalšie potrebné bežné opravy vyplývajúce z povahy predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinností vznikla.
4. Nájomca je povinný neodkladne nahlásiť prenajímateľovi poruchu pomerových meračov vody. Pri akomkoľvek zásahu do rozvodov vody a elektrickej energie, resp. do meracích zariadení bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, nájomca uhradí rozdiel spotreby dodaných médií nameraný na hlavnom merači.
5. Stavebné úpravy môže nájomca vykonať len so súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
6. Bez súhlasu prenajímateľa nájomca nie je oprávnený prenechať NP ani ich časť do podnájmu tretej osobe.
7. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté NP uviesť do užívania schopného stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v takomto stave ho odovzdať prenajímateľovi.
8. Nájomca nemá povinnosť predmet nájmu poistiť. Poistenie hnutelných vecí patriacich nájomcovi nachádzajúcich sa v predmete nájmu si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
9. V prípade havárie, resp. potreby zásahu na technickom zariadení budovy, alebo za účelom kontroly užívania je nájomca povinný na požiadanie sprístupniť prenajaté NP poverenému zástupcovi prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť podmienky nájmu.
11. Nájomca v dobe trvania nájmu NP zabezpečí sám na vlastné náklady pre svoje prenajaté NP plnenie povinností na úseku požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Zb. § 4, 5 v znení vyhl. 121/2002 Zb. o požiarnej prevencii a dodržiavanie ďalších platných predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarimi a povinností vyplývajúcich zo zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení .
12. Nájomca v dobe trvania nájmu NP sám zabezpečí na svoje náklady pre svoje prenajaté NP plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 v platnom znení a príslušných vydaných platných nariadení vlády týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
13. Nájomca prenajatých NP a priestorov súvisiacich s prenajatými NP je povinný plniť všetky povinnosti v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj všetky ostatné platné predpisy v odpadovom hospodárstve.
14. Nájomca sám na svoje náklady zabezpečí v NP:
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu
 - upratovanie NP
 - upratovanie priestoru chodníka pred NP ako aj upratovanie snehu z chodníka pred NP

15. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prenajíma NP v súlade s ustanovením § 9a ods.1 písm. a) a ods. 9 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Kežmarok na základe obchodnej verejnej súťaže, ktorej podmienky boli schválené uznesením MsZ č. 27/2024 zo dňa 29.04.2024, a ktorá prebehla v termíne od 03.07.2024 do 19.07.2024 a podľa ustanovení § 281 až § 288 zákona Slovenskej národnej rady č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy len písomne po vzájomnej dohode.
3. Do práv a povinností z tejto zmluvy vstupujú aj právni nástupcovia obidvoch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, 1x pre nájomcu a 3x pre prenajímateľa.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia zákonom predpísaným spôsobom.

v Kežmarku,

Prenajímateľ:

Mesto Kežmarok

PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor mesta

pečiatka a podpis:

V Kežmarku,

Nájomca:

SLOVNORMAL, s.r.o.

Ing. Jozef Greňa splnomocnený zástupca Dávida Greňa, konateľ spoločnosti

pečiatka a podpis:

Príloha:
Predmet nájmu - pôdorys

