

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších prepisov
medzi:

Prenajímateľom: **MESTO MARTIN**
zastúpené: Ján Danko, primátor mesta
sídlo: Námestie S. H. Vajanského 1, 036 49 Martin
IČO: 00 316 792
DIČ: 2020475424
Bankové spojenie: ČSOB, a. s. pobočka Martin
číslo účtu: SK26 7500 0000 0040 0249 2342
BIC kód banky GIBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **KÁVOMATY, s.r.o.**
Jozef Ungvarský, konateľ
sídlo: Nižná brána 2, 060 01 Kežmarok
IČO: 31 735 657
bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.
číslo účtu: SK50 1111 0000 0014 4035 9003
registrácia: Okresný súd Prešov, odd.: Sro, vložka č. 3378/P
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. V súlade so zápisom z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/3/2024 zo dňa 06.08.2024, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájmovej zmluvy.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je registrovaný v registri partnerov verejného sektora – číslo vložky 2870 s platnosťou od 01.02.2017.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľnosti pre okres Martin v katastrálnom území Martin na LV č. 4095, ako stavba – administratívna budova, so súp. č. 1 postavená na parc. č. KN – C 272.
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi nebytové priestory - plochu na prízemí stavby administratívnej budovy uvedenej v ods. 1 tohto článku o výmere 1 m² podlahovej plochy.

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nebytové priestory za účelom prevádzkovania plnoautomatického nápojového automatu (ďalej aj ako „nápojový automat“).
2. Nebytové priestory sú prenajímané v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca sa

zaväzuje využívať ich len na účel uvedený v ods. 1 tohto článku.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Cena nájmu

1. Cena za nájom nebytových priestorov je určená na základe ponuky nájomcu a v zmysle zápisu z vyhodnotenia ponuky na prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájomu č. PP/3/2024 zo dňa 06.08.2024, a to v sume **670,- EUR/rok**, slovom: šesťstosedemdesiat eur za rok.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájmu podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a pri zmene všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájmu nájomca súhlasí.

Článok VI. Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného formou ročnej splátky, čo pri celkovej prenajímanej výmere 1 m² predstavuje spolu sumu 670,- EUR/rok, slovom: šesťstosedemdesiat eur ročne v prospech prenajímateľa.
2. Alikvotná časť nájomného za rok 2024 bude nájomcom uhradená v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, ktorá bude vystavená a doručená prenajímateľom najneskôr do 20 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. V ďalších kalendárnych rokoch je nájomca povinný nájomné uhrádzať jednorazovo v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, ktorá bude vystavená a doručená prenajímateľom najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roka.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť zaplateného nájomného za obdobie, v ktorom už nájomný vzťah uzatvorený na základe tejto zmluvy nebude existovať.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je povinný:

1. Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave prenajatých nebytových priestorov v čase ich odovzdania pri uzatvorení nájomnej zmluvy a pri ich odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Udržiavať nebytové priestory na svoje náklady, zabezpečiť stredné a generálne opravy (mimo bežnej údržby a bežných opráv).
4. Umožniť nájomcovi pripojenie nápojového automatu do elektrickej siete 220V a k vodovodným rozvodom.
5. Umožniť v čase úradných hodín Mestského úradu Martin vstup do budovy pre zamestnancov nájomcu, ktorí budú zabezpečovať hygienický a technický servis, dopĺňanie náplní do nápojového automatu a udržiavať ho v užívaniashopnom stave.

B. Nájomca je povinný:

1. Zabezpečiť pravidelný hygienický a technický servis v zmysle všeobecne platných právnych predpisov a pravidelné dopĺňanie surovín.
2. Zabezpečiť servis nápojového automatu do 48 hodín od telefonického nahlásenia poruchy. V prípade väčšej poruchy je povinný zabezpečiť do 72 hodín inštalovanie náhradného nápojového automatu.
3. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru (bežné opravy a bežná údržba) a v prípade ukončenia nájmu vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla.
5. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých vecí vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na výške škody, výška škody bude stanovená podľa znaleckého posudku zadaného prenajímateľom na náklady nájomcu.
6. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti a prenajaté priestory odovzdať vyčistené v užívania schopnom stave.
7. Zabezpečiť k nápojovému automatu smetné nádoby na separovaný zber a komunálny odpad ukladať do zberných nádob určených pre budovu MsÚ a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným VZN mesta Martin o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.
8. Dodržiavať Prevádzkový poriadok administratívnej budovy, Nám. S. H. Vajanského č. 1, Martin, Požiarne poplachové smernice – Mestský úrad Martin a Požiarne evakuačný plán – Mestský úrad Martin, ktoré sa nachádzajú na každom poschodí budovy a vymedzujú povinnosti osôb nachádzajúcich sa v priestoroch administratívnej budovy
9. V prípade zmien vo svojich identifikačných údajoch, napr. zmena sídla, bankového spojenia, a pod., tieto skutočnosti písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.
10. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom (vlastné vybavenie) na svoj náklad, pokiaľ to uzná za vhodné.
11. Vykonať na vlastné náklady odbornú prehliadku a odbornú skúšku elektrospotrebiča a predložiť prenajímateľovi fotokópiu dokladu o jej vykonaní.

C) Nájomca nie je oprávnený:

1. Prenechať prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa pod sankciou neplatnosti tohto úkonu.
2. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí úlohy ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov
2. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými, a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
3. Plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca je zodpovedný za prípadne vzniknutú škodu, ktorá bude spôsobená nesplnením

- povinností uvedených v článku VII. časť B a v ods. 1 a 2 tohto článku tejto nájomnej zmluvy.
5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných platných právnych predpisov súvisiacich s prevádzkou plnoautomatického nápojového automatu.
 6. Nájomca garantuje a zodpovedá za to, že tovar v automate nie je po záručnej lehote.
 7. Nájomca zodpovedá za zdravotnú a hygienickú nezávadnosť predávaného tovaru a je si vedomý všetkých dôsledkov vzniknutých ich nedodržaním.
 8. Prenajímateľ hradí platby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to úhrady za:
 - a) elektrickú energiu,
 - b) vodné a stočné.
 9. Prenajímateľ nezodpovedá za obmedzenie dodávok elektrickej energie, ktoré nastane:
 - a) bez zavinenia prenajímateľa zo strany prenajímateľovho dodávateľa elektrickej energie,
 - b) z dôvodu dočasnej odstávky elektrickej energie počas stavebných, udržiavacích, revízných prác v stavbe uvedenej v článku II ods. 1., kde sa predmet nájmu nachádza,
 - c) z dôvodu vyššej moci (poveternostné vplyvy, havária a pod.).
 10. Nájomca berie na vedomie, že v stavbe uvedenej v článku II. ods. 1, v ktorej sa nachádza predmet nájmu je umožnený pohyb verejnosti a že prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na nápojovom automate tretími osobami.

Článok IX.

Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že k ukončeniu zmluvného vzťahu počas doby nájmu môže dôjsť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu v zmysle § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede.
 - c) písomným odstúpením od zmluvy zo strany:

prenajímateľa:

 - ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s dohodnutým účelom v tejto zmluve,
 - ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájmného,
 - ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.

Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti súvisiace s ukončením tejto zmluvy si budú doručovať doporučene. Ak takúto písomnosť nemožno doručiť na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorá je známa, písomnosť sa považuje po 3 dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručенú. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak adresát takúto písomnosť odmietol bezdôvodne prijať, je doručená dňom, keď sa jej prijatie odoprelo.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu je nájomca povinný nápojový automat demontovať a odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady, predmet nájmu upraviť a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nájomca nápojový automat na predmete nájmu v stanovenom termíne neodstráni, má prenajímateľ právo ho odstrániť na náklady nájomcu. Nájomca sa zaväzuje súvisiace náklady uhradiť v lehote splatnosti podľa faktúry doručenej od prenajímateľa.

Článok X. Sankcie

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného bude prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi úrok z omeškania podľa príslušných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR za každé porušenie v prípadoch, ak nájomca zrealizuje akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo prenechá prenajaté nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. V prípade, že nájomca nesplní povinnosť uvedenú v článku VII. časť B ods. 3, je povinný uhradiť škodu na nebytovom priestore, ktorú týmto spôsobil prenajímateľovi.

Článok XI. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č.116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy a zároveň prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Martine dňa

Prenajímateľ:

MESTO MARTIN

Ján Danko
primátor mesta

V Kežmarku dňa

Nájomca:

KÁVOMATY, s.r.o.

Jozef Ungvarský
konateľ