

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

so sídlom: Námestie S. H. Vajanského 1, 036 49 Martin

IČO: 00 316 792

bankové spojenie: ČSOB, a. s. pobočka Martin

číslo účtu: SK26 7500 0000 0040 0249 2342

BIC kód banky CEKOSKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomcom:

Menubox, s.r.o.

so sídlom: Hollého 1145/32, 036 01 Martin

IČO: 36 778 605

zastúpená: Bc. Jana Chovančík Lechanová, konateľka spoločnosti

registrácia: obchodný register Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro,

Vložka číslo: 18979/L

číslo účtu: SK68 0900 0000 0051 1534 7517

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. V súlade so zápisom z vyhodnotenia ponuky na prenájom majetku vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/6/2024 zo dňa 05.12.2024, prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je registrovaný v registri partnerov verejného sektora pod číslom vložky 30179 od 01.04.2020.

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 pozemku registra „C“ parc. č. 272.
2. Prenajímateľ dáva nájomcovi do užívania:
 - a) nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti opísanej v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy o celkovej výmere 38,00 m² - **výdajňa**,
 - b) hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v nebytovom priestore uvedenom v písm. a) tohto odseku. Hnutel'ný majetok – inventár - Umývačka skla a riadu QQI 102 elektronická + príslušenstvo v celkovej obstarávacej cene 4.572,00 € a zabudované zariadenia v rámci nebytového priestoru uvedeného v písm. a) tohto odseku.(ďalej nebytový priestor a hnutel'ný majetok spoločne ako „**predmet nájmu**“).

3. S právom užívať prenajatý nebytový priestor je spojené právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia budovy uvedenej v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy (a to najmä chodba, vestibul a sociálne zariadenie), v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

Článok III. Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania výdajne denného obedového menu.

Článok IV. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 01.01.2025.

Článok V. Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Výška nájomného je určená na základe ponuky nájomcu a v zmysle zápisu z vyhodnotenia ponuky na prenájom majetku vo vlastníctve mesta Martin formou priameho prenájmu č. PP/6/2024 zo dňa 05.12.2024 pre nebytový priestor o výmere 38,00 m² v sume 65,00 EUR/m²/rok, čo predstavuje celkovú sumu **2.470,00 EUR/rok**, slovom: dvetisícštyristo - sedemdesiat eur za rok.
2. Výška zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru – dodávka tepla, elektrickej energie a vodné a stočné predstavuje čiastku **2.100,00 EUR/rok**, slovom: dvetisícsto eur za rok.
3. Výpočet výšky nájomného a zálohových platieb je uvedený v prílohe č.1 (výpočtový list), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zákonnej úpravy cien za poskytnutie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru, má prenajímateľ právo odo dňa úpravy cien premietnuť túto úpravu do ceny účtovaných nákladov.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na základe vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.
6. Zálohové platby za služby poskytované s užívaním nebytového priestoru budú vyúčtované v nadväznosti na faktúry dodávateľov, najneskoršie do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájomného podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Toto zvýšenie bude zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájomného nájomca súhlasí. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto odseku môže prenajímateľ uplatniť prvýkrát po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od uzavretia zmluvy.

Článok VI. Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe platenia nájomného a ceny služieb spojených s užívaním nebytového priestoru formou mesačných splátok, čo predstavuje čiastku **380,83 EUR/mesiac**, slovom: tristoosemdesiat eur—osemdesiattri centov mesačne, a to na základe faktúry doručenej nájomcovi. Faktúra je splatná vždy do 25. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci.

2. Nájomca je pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu vo výške 1 mesačného nájomného vrátane ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru pre prípad neplatenia nájomného a ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, a to na účet mesta Martin SK 4409000000000352575393 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s.. Kaucia bude po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov spojených s nájomom nájomcovi vrátená.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je povinný:

1. Odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Vyhotoviť protokol o stave predmetu nájmu v čase jeho odovzdania pri uzatvorení nájomnej zmluvy a pri jeho odovzdaní po skončení nájmu (ďalej len „protokol“).
3. Zabezpečiť stredné a generálne opravy na predmete nájmu (mimo bežnej údržby a bežných opráv).

B. Nájomca je povinný:

1. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu (bežné opravy a bežná údržba) a v prípade ukončenia nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla.
3. V prípade poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na výške škody, výška škody bude stanovená podľa znaleckého posudku zadaného prenajímateľom na náklady nájomcu.
4. Oznámiť prenajímateľovi minimálne 30 kalendárnych dní vopred prípadné ukončenie svojej činnosti a predmet nájmu odovzdať vyčistený v užívania schopnom stave.
5. Umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa na požiadanie vstup do prenajatého nebytového priestoru za účelom kontroly užívania predmetu nájmu.
6. S ohľadom na prípadný vznik mimoriadnych udalostí zabezpečiť, aby vo vyhradenej miestnosti administratívnej budovy uvedenej v článku II. odsek 1 tejto zmluvy boli uložené náhradné kľúče od prenajatého nebytového priestoru (môžu byť aj v zapečatenej obálke).
7. 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.
8. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným Všeobecne záväzným nariadením (VZN) o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
9. Vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatom nebytovom priestore a plniť povinnosti v rozsahu § 6 až 9 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
10. V prípade zmien vo svojich identifikačných údajoch písomne a bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté nájomcovi.

C) Nájomca je oprávnený:

1. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom (vlastné vybavenie využívané pri užívaní predmetu nájmu) na svoj náklad, pokiaľ to uzná za vhodné.

D) Nájomca nie je oprávnený:

1. Prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII. Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca počas doby trvania tejto zmluvy pri užívaní predmetu nájmu 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 počas doby trvania tejto zmluvy pri užívaní predmetu nájmu 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. Nájomca je zodpovedný za prípadne vzniknutú škodu spôsobenú nesplnením povinností uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku tejto zmluvy.

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 aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
 - c) písomným odstúpením od zmluvy zo strany:

prenajímateľa:

 - (1) V prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,
 - (2) V prípade, ak nájomca viac ako jeden mesiac mešká s úhradou nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru,
 - (3) V prípade, ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - (4) V prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - (5) V prípade, ak voči nájomcovi bolo začaté konkurzné konanie, alebo bol proti nemu zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, alebo bol na majetok nájomcu vyhlásený konkurz, alebo je v likvidácii.

nájomcu:

- (1) V prípade, ak prenajímateľ poruší povinnosti podľa článku VII. A odsek 3. tejto zmluvy.

Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok X. Zmluvné pokuty

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo ceny za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..
2. V prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatého nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia prenajatého nebytového priestoru do pôvodného stavu.
3. V prípade, ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti.
4. V prípade, ak nájomca pri ukončení nájmu vráti prenajímateľovi predmet nájmu v stave, ktorý nezodpovedá stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia predmetu nájmu do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v článku VII. B tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každé porušenie osobitne, a to aj opakovane.
6. Vznikom povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu, ani jej faktickým zaplatením, nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody a náhrada škody nie je výškou zmluvnej pokuty obmedzená. Zmluvná pokuta sa na náhradu škody nezapočítava.

Článok XI. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany príslušné ustanovenia zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť od 01.01.2025.
4. 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 v Centrálnom registri zmlúv.
5. Akákoľvek písomnosť či oznámenie podľa tejto zmluvy sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej konať za zmluvnú stranu alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou, ktoré bude preukázané vyhlásením tejto osoby;
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s. alebo iného doručovateľa dorúčením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení, najneskôr však uplynutím päť dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;

- c) prostredníctvom elektronických schránok zmluvných strán, pričom písomnosť sa považuje za doručenie na základe vygenerovanej doručky.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden dostane nájomca a tri prenajímateľ.
7. 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:

nájomca:

MESTO MARTIN
Ján Danko
primátor mesta Martin

Menubox, s.r.o.
Bc. Jana Chovančík Lechanová
konateľka spoločnosti

Príloha č. 1

Výpočtový list
 úhrady za užívanie nebytového priestoru
 NZ č. 2024 019
 (platný od 01.01.2025)

A) Nájomné:

<i>P.č. Spôsob využitia</i>	<i>Prenajatá plocha m²</i>	<i>Sadzba za m²/ročne</i>
- výajňa	38,00	65,00
Ročná úhrada za užívanie nebytového priestoru		2470,00 €
Mesačná úhrada za užívanie nebytového priestoru:		205,83 €

B) Služby:

Ročná úhrada za služby:	2.100,00 €
Mesačná úhrada za služby:	
a) na teplo /záloha/	75,00 €
b) na TÚV /záloha/	30,00 €
c) vodné a stočné /záloha/	30,00 €
d) elektrická energia /záloha/	40,00 €
Mesačná úhrada za služby celkom:	175,00 €
Mesačná úhrada za nájom a služby spojených s jeho užívaním	380,83 €