

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 96/2025

uzatvorená podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Rožňava,**

zastúpený Michalom Domikom, primátorom

Sídlo: Šafárikova 29, 048 01 Rožňava

IČO: 00 328 758

Bankové spojenie: VÚB, a. s.

IBAN: SK40 0200 0000 0000 2722 8582

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **eisenherz bistro s. r. o.**

zastúpený konateľkou MUDr. Ritou Kozsárovou

Sídlo: Drevný trh 811/1, 040 01 Košice

IČO: 56 786 824

Bankové spojenie: VÚB, a. s.

IBAN: SK79 0200 0000 0051 1314 5751

(ďalej len „nájomca“)

týmto uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov na základe uznesení Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 146/2024 zo dňa 26. 9. 2024 a č. 197/2024 zo dňa 30. 12. 2024.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových reštauračných priestorov nachádzajúcich sa v budove na Námestí baníkov č. 32 v Rožňave, zapísanej na LV č. 3001 – Radnica, súp. č. 16, postavená na pozemku parc. č. KN C 45/5.
2. Prenajímaný nebytový priestor pozostáva z nasledovných priestorov: jedáleň, chodby, salónik, kuchyňa, sklady, šatne pre mužov a ženy, sociálne miestnosti, kancelárie, bývalá jedáleň v suteréne.
3. Nebytové priestory sa prenajímajú bez vybavenia kuchyne gastro-technikou. Súčasťou prenajímaných priestorov v časti suterénu je interiérové vybavenie, ktoré pozostáva z 58 ks jedálenských stoličiek, 8 ks jedálenských stolov (70x120), 5 ks jedálenských stolov (70x70) a 1 ks atypického stola pre 8 osôb.
4. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy dáva uvedený nebytový priestor so všetkými súčasťami a príslušenstvom do nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania reštauračných a kaviarenských služieb.
5. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajímaných nehnuteľností a príslušenstva a že predmet zmluvy môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31. 12. 2029.
2. Nájomca začne užívať predmet nájmu dňom odovzdania a prevzatia predmetu zmluvy obidvomi stranami, o odovzdaní ktorého bude vypracovaný protokol.

Čl. IV

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za užívanie predmetu zmluvy je stanovené vo výške **15 000 €** (slovom: pätnásťtisíc eur) ročne.
2. Nájomné zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho účet v štvrťročných splátkach vo výške **3 750 €**. Nájomné za príslušný štvrťrok je splatné vopred vždy k poslednému dňu mesiaca predchádzajúceho štvrťroka a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. Výška nájomného sa každoročne upravuje v závislosti od ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Zmena nájomného bude realizovaná o plnú výšku inflácie po vyhlásení indexu Štatistického úradu SR, a to spätne k 01.01. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Takto určené nájomné je nájomca povinný platiť podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy vždy za obdobie kalendárneho roka od 1. januára do 31. decembra na základe písomného oznámenia prenajímateľa.
4. V prípade, ak sa nájomný vzťah ukončí v priebehu štvrťroka, za ktorý už bolo zaplatené nájomné, bude toto nájomné za dobu, počas ktorej už nájom netrval, vrátené nájomcovi. Nájomné vráti prenajímateľ v lehote 30 dní od ukončenia nájmu.
5. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania určený podľa Nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Prvé splátky nájomného budú započítané so zábezpekou zaplatenou nájomcom v obchodnej verejnej súťaži vo výške 7 500,- eur a zvýšené o náklady spojené s vyhlásením obchodnej verejnej súťaže vo výške 260,20 eur (inzerát 172,20 eur, informačný banner 88,- eur).

Čl. V

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Služby spojené s poskytovaním nájmu (elektrická energia, vodné a stočné) sa nájomca zaväzuje uhrádzať sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľmi týchto služieb. Nájomca bude platby uhrádzať priamo dodávateľom služieb.
2. Za účelom zabezpečenia spôsobu úhrady podľa bodu 1 tohto článku sa zmluvné strany zaväzujú vykonať u príslušných dodávateľov prehlásenie odberateľa tak, aby ním bol priamo nájomca.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.

2. Nájomca je povinný starať sa o prenajatý predmet zmluvy so všetkou starostlivosťou riadneho hospodára a vykonávať na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom.
3. Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, spolu s uvedením rozsahu a opisom potrebných opráv.
4. Po doručení písomného oznámenia podľa ods. 3 tohto článku zmluvy je prenajímateľ do 10 pracovných dní od doručenia oznámenia povinný nájomcovi písomne oznámiť vyhodnotenie rozsahu opráv a zhodnotiť, či ide o opravy, ktoré má znášať prenajímateľ alebo nájomca. Ak sa prenajímateľ do 10 pracovných dní od doručenia oznámenia zo strany nájomcu k potrebe opráv nevyjadrí, má sa zato, že ide o opravu drobnú, ktorú má znášať nájomca.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Každá stavebná úprava, rekonštrukčné práce a iné zhodnotenie majetku prenajímateľa bude predmetom osobitnej písomnej dohody zmluvných strán, v ktorej si zmluvné strany upravia podmienky, za ktorých budú jednotlivé práce zrealizované.
7. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie majetku proti živelnéj udalosti.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného zástupcu.
9. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom.
10. Nájomca sa zaväzuje odstrániť na vlastné náklady všetky škody a vady, ktoré v čase nájmu vzniknú užívaním nebytových priestorov.
11. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi prístup k predmetu nájmu pre vozidlá z Ul. Akad. Hronca. Nájomca sa zaväzuje tento prístup využívať výlučne na zásobovanie svojej prevádzky a to len na čas nevyhnutný na naloženie a vyloženie tovarov a vecí súvisiacich s nájmom, nie na parkovanie vozidiel nájomcu alebo jeho zamestnancov.
12. Nájomca sa zaväzuje zariadiť interiér reštaurácie a salónika v štýle primeranom k historickej budove radnice.
13. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu neumiestni v objekte hracie a výherné automaty.
14. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak si prenajímateľ písomne objedná poskytnutie služieb na podujatia organizované mestom Rožňava, poskytne tieto služby so zľavou 10% z cenníkovej ceny platnej v prevádzkovej reštaurácii na každé takéto podujatie.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa:

- ba) z dôvodov podľa §9 ods. 2 písm. a) až g) zákona č. 116/1990 Zb.,
 - bb) ak prenajímateľ nevyhnutne potrebuje nehnuteľnosť na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním,
 - bc) ak dôjde k prevodu vlastníctva,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodu, že predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - d) odstúpením od zmluvy:
 - da) zo strany prenajímateľa alebo nájomcu za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka,
 - db) zo strany prenajímateľa, ak nájomca nesplní podmienky dojednané v čl. VI bod 1 a 6 tejto zmluvy,
 - e) uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 3. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia, ak v odstúpení nie je uvedené inak.
 4. Nájomca je povinný písomne vyzvať prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie nehnuteľností tak, aby tieto boli odovzdané prenajímateľovi najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca.
 5. Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi predmet zmluvy v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny týkajúce sa tejto zmluvy môžu byť vykonané iba po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch s platnosťou prvopisu, z ktorých nájomca dostane jede rovnopis a prenajímateľ dva rovnopisy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť 1. apríla 2025.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Košiciach dňa

V Rožňave dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....
MUDr. Rita Kozsárová
konateľka

.....
Michal Domik
primátor