

Zmluva

o nájme nebytových priestorov uzatvorená v súlade s ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

1.) Prenajímateľ:

Mesto Bojnice

Sídlo: Sládkovičova 1/176, 972 01 Bojnice
v zastúpení: PhDr. František Tám, MBA - primátor mesta
IČO: 00 318 001
DIČ: 2021162638
Bankové spojenie: VÚB a.s.,
IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382
(ďalej len prenájomca)

2.) Nájomca:

CUKRÁREŇ KLAUDIA, s. r. o.

Sídlo: Okrajová 963/10
v zastúpení: Ing. Klaudia Králiková - konateľka
IČO: 47 585 510
DIČ: 2023979903
Bankové spojenie: VUB a.s.
IBAN: SK67 0200 0000 0032 6169 7655
Telefón: +421911985926
Email: curkrarenklaudia@gmail.com
(ďalej len nájomca)
uzatvárajú túto zmluvu.

Článok I. Predmet

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v NKP „Pivár“ v Bojniciach na Hurbanovom námestí súp. č. 29, na parcele č.2112/3,4, LV 1, v k. ú. Bojnice. Prenajímateľ je výlučný vlastník danej nehnuteľnosti.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte NKP „Pivár“ prízemie so vstupom z južnej strany na Hurbanovom námestí súp. č. 29 v Bojniciach vo výmere 12,00 m² a 25,72 m², o celkovej výmere: 37,72 m².
3. Prenajímané priestory sú napojené na rozvody elektrickej energie so samostatným elektromerom a rozvody vody. Nájomca si zmluvne dohodne odber elektrickej energie priamo s dodávateľom a dodávku vody zabezpečí prenájomca.
4. Budova, v ktorej je prenajatý priestor je národnou kultúrnou pamiatkou (ďalej len NKP) a vzťahujú sa na ňu ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať za účelom podnikateľskej činnosti v zmysle podnikateľských činností zapísaných v obchodnom registri a to najmä: predaj cukrárenských výrobkov a s tým súvisiacu činnosť a predaj novín a časopisov. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na uvedený účel.

2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Článok III. Doba nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára v zmysle uznesenie MsZ Bojnice č. 84/2022 zo dňa 28. 4. 2022 na dobu neurčitú. Nájomný vzťah začína plynúť dňom 01. 07. 2022.
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán – zmluvné strany sa môžu dohodnúť na skončení nájmu k určitému dátumu, a to formou písomnej dohody podpísanej oprávnenými zástupcami zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Zmluvné strany si v súlade s ust. § 12 zák. č. 116/1990 Zb. dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty resp. skončenia nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom.
5. Prenajímateľ upozorňuje nájomcu, že predmetný nebytový priestor je súčasťou objektu NKP „Pivár“ na Hurbanovom námestí súp. č. 29, LV 1, v k. ú. Bojnice. Prenajímateľ má v budúcnosti v pláne daný objekt komplexne rekonštruovať, pričom môže dôjsť k zmene účelu využívania objektu, respektíve jeho nebytových priestorov a vypovedaniu tejto nájomnej zmluvy.

Článok IV. Výška nájomného a jeho splatnosť.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za prenajatý priestor dohodnuté nájomné vo výške 1922,16 Eur ročne za celý predmet nájmu (slovom: jedentisícdeväťstodvadsaťdva eur šesťnásť centov) na základe nasledovného výpočtu:
výmera 12,000 m² x ročná sadzba 80,00 €/ m²/rok = 960,00 €/rok a
výmera 25,72 m² x ročná sadzba 37,41 eur/m²/rok = 962,16 €/rok.
2. Nájomné je splatné v mesačných splátkach vo výške 160,182 € do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vo VÚB a. s. č. účtu v tvare IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382., VS: 47585510. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.
3. V prípade omeškania s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi okrem zákonného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ môže navýšiť každý kalendárny rok výšku nájomného v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú Slovenským štatistickým úradom. Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu. Prenajímateľ zašle nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného a nájomca sa zaväzuje toto zvýšené nájomné akceptovať a uhrádzať.

Článok V.

Služby spojené s nájmom a platobné podmienky.

1. Dodávku studenej vody a odvod odpadových vôd zmluvne zabezpečí pre nájomcu prenajímateľ a suma za tieto dodávky bude nájomcovi refakturovaná vo výške účtovanej dodávateľom vody, t. j. Stredoslovenskej vodárenskej, prevádzkovej spoločnosti, a. s. Banská Bystrica.
2. Zrážkové vody bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi 2-krát ročne a to vo výške účtovanej Stredoslovenskou vodárenskou prevádzkovou spoločnosťou, a. s. v alikvotnej výške pripadajúcej na prenajímanú plochu nájomcu.
3. Ak nájomca neuhradí faktúru za vodu prevádzkovateľovi budovy v termíne splatnosti faktúr, je povinný platiť okrem zákonného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajatý priestor v dobrom stave a primerane dbať o jeho ochranu. Nájomca nemôže podstatným spôsobom zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať bežnú a obvyklú údržbu prenajatých priestorov, ako aj priestorov, ktoré k nebytovým priestorom prináležia alebo ktoré v súvislosti s prenajatými priestormi užíva, ako aj hradiť všetky náklady, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
Bežnou a obvyklou údržbou prenajatých priestorov sa rozumie najmä maľovanie a natieranie priestorov, drobné opravy svietidiel a vypínačov, opravy vstupných dverí a okien, ako aj iné bežné udržiavacie práce. Rámec presahujúcich bežnú údržbu sú najmä opravy zatekajúcich strešných konštrukcií, opravy rozvodov vykurovacieho systému, stavebné zásahy do nosných konštrukcií a pod.
3. Nájomca je povinný pred predmetom nájmu udržiavať čistotu a poriadok vzhľadom na vykonávanie obrádov prenajímateľom v susedných priestoroch.
4. Nájomca môže vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a Krajského pamiatkového úradu. Úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov s dodržaním stavebného zákona a príslušných predpisov.
5. Je zakázané vykonávať akékoľvek zásahy do elektrických zariadení a elektroinštalácie, plynových zariadení a rozvodov vody bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka budovy. Po prípadnom vykonaní zásahu (servisného úkonu) je nájomca povinný predložiť revíziu správu alebo protokol o vykonaní prác.
6. Nájomca je povinný dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho prevádzkovej činnosti a na svoje náklady zabezpečovať pravidelnú likvidáciu všetkých odpadov, ktoré pri svojej činnosti vyprodukuje a tieto skladovať len vo vyhradených priestoroch a taktiež sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu užívaných nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov, prípadne v termínoch vyhlásených mestom Bojnica.
7. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu užívané nebytové priestory prenechať do podnájmu ďalšej právnickej, či fyzickej osobe.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlasovať prenajímateľovi potrebu opráv, presahujúcich rámec bežnej a obvyklej údržby a ktoré je povinný vykonávať prenajímateľ.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky nájomcu, alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti.

10. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenájmané priestory v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. Nakoľko ide o pokračovanie nájmu tým istým nájomcom, nebude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

11. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytové priestory vypratať a vrátiť prenájmateľovi v riadnom stave nepoškodené s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas nájomnej doby, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájmateľa. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety je nájomca povinný zaplatiť prenájmateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného navýšenú o 50%, a to v lehote a spôsobom, ako mu určí prenájmateľ v písomnej výzve na zaplatenie. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy nájomca zároveň súhlasí s vyprataním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady a taktiež preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.

13. Nájomca je povinný oznámiť prenájmateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, štatutárnych zástupcov a pod.

14. Na požiadanie prenájmateľa je nájomca povinný sprístupniť mu nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy, resp. pri riešení havárií alebo živelných udalostí.

15. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné odborné prehliadky a skúšky elektrického zariadenia v nebytovom priestore v súlade s platnými právnymi predpismi a správu o odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia na vyžiadanie prenájmateľa predložiť.

16. Náhradné kľúče od prenajatého priestoru odovzdá nájomca prenájmateľovi pre účely protipožiarnej ochrany a iných nepredvídaných situácií. Prenajímateľ sa zaväzuje nevstupovať do priestorov nájomcu bez jeho súhlasu okrem situácií, vyžadujúcich si okamžité riešenie havárií, resp. živelných udalostí. O nutnosti vstupu do týchto priestorov bude nájomcu prenájmateľ bezodkladne telefonicky informovať. Nájomca si môže vymeniť zámok na vstupných dverách na svoje náklady. V prípade výmeny zámku odovzdá jednu kópiu kľúča prenájmateľovi za účelom vyššie uvedeným.

Článok VII. Poistenie.

Zabezpečenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť prenájmateľ nehnuteľnosti na vlastné náklady. Ďalšie poistenie (vandalizmus, krádež a pod.) si podľa potreby zabezpečí nájomca.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia.

1. V otázkach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy účastníkov spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

2 Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou formou.

3. Ak by boli niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, zostáva zmluva v ostatnom platná. Neplatné ustanovenia zmluvy sa zmluvní partneri zaväzujú vzájomnou dohodou upraviť tak, aby sa dosiahol účel sledovaný neplatným ustanovením.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržali po jednom rovnopise zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť v súvislosti s doručovaním vzájomných písomností nasledovným: písomnosti sa považujú za doručené dňom, keď boli adresátom prevzaté, alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri, alebo do aktivovanej elektronickej schránky alebo na adresu trvalého pobytu a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomností odmietol a to dňom odmietnutia tejto písomnosti adresátom.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy a že táto bola vyhotovená na základe ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho túto zmluvu podpisujú.
- 7.. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby v zmysle § 47a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Bojniciach, dňa 01. 06. 2022

V Bojniciach, dňa 01. 06. 2022

.....
za prenajímateľa:
PhDr. František Tám, MBA
primátor mesta

.....
za nájomcu:
Ing. Klaudia Králiková
konateľka