

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

ZMLUVNÉ STRANY

Správa majetku mesta Trnava, p.o.

Sídlo: Spartakovská ulica 7239/1B, 91701 Trnava
Štatutárny orgán: Ing. Lenka Klimentová, PhD., riaditeľka
IČO: 53041984
IČ DPH: SK2121254883
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK03 0900 0000 0051 6911 6466
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Hotel koliba

Sídlo: Delicioso, s.r.o. Podvinohrady 547/38, 95135 V. Zálužie
Štatutárny orgán: Natália Blahová konateľ
IČO: 52041174
DIČ: 2120922870
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o nájme**“), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trnava a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu Trnava zverený v účinnom znení (ďalej len „**Zásady**“) a rozhodnutia primátora mesta Trnava túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je príspevková organizácia zriadená Mestom Trnava a samostatnou právnickou osobou, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
2. Prenajímateľ je výlučným prevádzkovateľom a správcom nehnuteľností tvoriacich objekt Mestskej športovej haly, Rybníková 15, Trnava, nachádzajúcich sa v Slovenskej republike, v meste Trnava, v katastrálnom území Trnava v budove zapísanej na liste vlastníctva č. 13598, súpisné číslo 576 – Mestská športová hala, Rybníková 15, postavená na pozemku C-KN parc. č. 3547/24 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4282 m², ktorej vlastníkom je Mesto Trnava (ďalej len „MŠH“).
3. Nájomca je slovenská právnická osoba – občianske združenie, založené podľa právneho predpisu Slovenskej republiky, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

Článok II. Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenájom časti nebytových priestorov v správe prenajímateľa, nachádzajúcich sa v nebytových objektoch označených v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy. Predmetom zmluvy je aj záväzok prenajímateľa zabezpečiť nájomcovi poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, špecifikované v čl. VI. tejto zmluvy.

Článok III. Predmet nájmu

Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve časť nebytových priestorov v objekte MŠH:

a) bufet situovaný na prvom nadzemnom podlaží v MŠH, s vchodom od Rybníkovej ulice s podlahovou plochou (ďalej len „**predmet nájmu**“) a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá a zaväzuje sa užívať predmet nájmu na účel podľa čl. IV. tejto zmluvy a zaplatiť prenájomiteľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom podľa čl. VI. tejto zmluvy.

Článok IV. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom zabezpečenia občerstvenia počas akcie : „Festival pohybových skladieb,“.
2. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Článok V. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, **na deň 25.06.2022.**
2. Nájom sa po skončení doby nájmu neobnovuje. Nájomný vzťah zaniká uplynutím dojednanej doby.

Článok VI. Nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa v súlade s § 3 ods. 1 a nasl. zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, čl. 6 VZN č. 514 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava (ďalej len „**VZN č. 514**“) a Cenníka MŠH dohodli na nájomnom vo výške **280 EUR** bez DPH (kalkulácia, ktorá počíta s celkovým využitím predmetu nájmu v rozsahu 1 deň). K nájomnému bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany sa ďalej v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a Cenníka MŠH dohodli na cene služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a spôsobe ich zaplatenia a splatnosti. Cena služieb spojených s užívaním predmetu nájmu (užívanie prívodu vody a elektrickej energie, stočné, kúrenie, upratovanie sociálnych zariadení na predmete nájmu) je stanovená vo výške **20 EUR** bez DPH (kalkulácia, ktorá počíta s celkovým využitím predmetu nájmu v rozsahu 1 deň). K cene služieb spojených s užívaním predmetu nájmu bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
3. Nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú splatné na základe zálohovej faktúry vystavenej bezodkladne po podpise zmluvy prenájomiteľom, so splatnosťou do 24.06.2022. Kalkulácia uvedená v zálohovej faktúre vychádza z ustanovenia bodu 1 a 2 tohto článku zmluvy. Vyúčtovacia faktúra bude vystavená prenájomiteľom bezodkladne, po skončení doby nájmu a bude splatná do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Vo vyúčtovacej faktúre bude zohľadnené skutočné využitie predmetu nájmu voči zmluvnej kalkúcii, ktorá počíta s celkovým využitím predmetu nájmu v rozsahu 2 dní. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenájomiteľa.
4. Všetky platby podľa tejto zmluvy uhradí nájomca prevodom alebo vkladom na účet prenájomiteľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ prenájomiteľ neuvedie nájomcovi iný účet (napríklad vo faktúre).
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného alebo platby za služby spojené s nájmom môže prenájomiteľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného alebo dlžnej sumy za služby spojené s nájmom vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania s porušením tejto povinnosti.

Článok VII. Práva a povinnosti prenájomiteľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje

- náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pravidelnú dodávku elektrickej energie a vody.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, vjazdu, či parkovaniu, toto povolenie zabezpečiť.
 3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
 4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe nájomcu bezodkladne informovať.
 5. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu s výnimkou ods. 4 tohto článku.
 6. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činnosti uvedenej v čl. IV. tejto zmluvy, plní nájomca a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.

Článok VIII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) dodržiavať túto zmluvu a všetky Všeobecne záväzné nariadenia mesta Trnava a všetky všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že budú viazané všetkými všeobecne záväznými právnymi nariadeniami mesta Trnava a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky aj po ich novelizácii a to v znení, ktoré je v danom čase platné a účinné;
 - b) prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa o tento tak, aby na ňom nevznikla škoda, v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne,
 - c) na vlastné náklady zabezpečiť pri organizácii podujatia všetky služby spojené s jeho uskutočnením (najmä, no nie výhradne zabezpečenie bezpečnosti, ochrany zdravia a verejného poriadku). Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za organizačné zabezpečenie podujatia a verejný poriadok počas podujatia,
 - d) zaplatiť prenájomateľovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutom termíne splatnosti,
 - e) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu,
 - f) nahradiť prenájomateľovi škodu, ktorá prenájomateľovi vznikne na predmete nájmu v dôsledku porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky,
 - g) oznámiť prenájomateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu;
 - h) oznámiť prenájomateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenájomateľ a umožniť prenájomateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla,
 - i) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu prenájomateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - j) udržiavať nepretržite počas celej doby nájmu predmet nájmu a jeho príslušenstvo v čistote a upratovať prenajaté priestory. V prípade nedodržania tohto písmena bodu článku Zmluvy má prenájomateľ právo vyúčtovať nájomcovi poplatok za upratovanie Predmetu nájmu prenájomateľom, stanovený dohodou zmluvných strán vo výške 500 EUR;
 - k) v zmysle príslušných právnych predpisov zabezpečiť likvidáciu bežného odpadu a zamedziť jeho rozptylu mimo kontajnerov určených prenájomateľom. Nájomca je povinný separovať recyklovateľný odpad na vlastné náklady a zodpovednosť, mimo kontajnerov prenájomateľa. Je zakázané vyhadzovať veľkorozmerné odpady, odpady vo väčšom ako primeranom rozsahu, odpady, ktoré nesúvisia s predmetom činnosti v predmete nájmu (napríklad stavebný materiál, drevo, železo) a nebezpečný odpad (vrátane odpadu živočíšneho pôvodu). Likvidáciu takéhoto odpadu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady mimo priestorov MŠH v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca je povinný zabezpečiť zneškodnenie odpadového oleja a tukov vznikajúcich pri jeho činnosti, pričom je povinný vylievať ich výhradne do svojich označených nádob a zabezpečiť ich pravidelný vývoz a likvidáciu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca znáša všetky škody, ktoré

vznikli porušením zákonných alebo zmluvných povinností týkajúcich sa nakladania alebo likvidácie odpadov;

- l) používať všetky zariadenia v Predmete nájmu v súlade so všetkými právnymi predpismi, najmä v prípade, ak sú pripojené na elektrickú sieť alebo plyn. V takomto prípade, je nájomca povinný mať k dispozícii vždy platné revízne správy potvrdené príslušným revíznym technikom. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností;
 - m) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,
 - n) dodržiavať a zabezpečiť v predmete nájmu zákaz fajčenia,
 - o) dodržiavať predpisy o hygiene (najmä, no nie výhradne v spojitosti s ochorením COVID-19) a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností,
 - p) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarmi tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov;
 - q) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov,
 - r) oboznámiť svojich pracovníkov (zamestnancov i zmluvných partnerov), prípadne iné osoby nachádzajúce sa na predmete nájmu, so všetkými povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie. Za ich plnenie zodpovedá výlučne nájomca, a to aj v prípade, ak k ich porušeniu príde zo strany zamestnancov, prípadne iných osôb zdržiavajúcich sa na Predmete nájmu z titulu odvodeného od oprávnenia nájomcu;
 - s) prevádzkovať predmet nájmu tak, aby prevádzkovaná činnosť nenarušovala činnosť a chod prenajímateľa alebo iných nájomcov v objekte.
2. Nájomca je povinný rešpektovať právo prenajímateľa podľa čl. VII. ods. 5 tejto zmluvy a poskytnúť prenajímateľovi za týmto účelom primeranú súčinnosť. V prípade potreby výmeny zámku od predmetu nájmu je oprávnený ju vykonať len prenajímateľ.
 3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 4. Nájomca si môže na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
 5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky len so súhlasom prenajímateľa.
 6. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
 7. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v priestoroch predmetu nájmu.
 8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu.
 9. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 EUR za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Článok IX.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu. Predmetom protokolu a odovzdania a prevzatí predmetu nájmu je aj vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný k dátumu ukončenia nájomného vzťahu predmet nájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

Článok X.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) odstúpením od tejto zmluvy,
 - c) spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.

2. Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca
 - a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
 - b) porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve.
4. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Správy majetku mesta Trnava. Zmluvné strany sa podpísaním tejto zmluvy zaväzujú k jej plneniu vo všetkých bodoch.
2. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
4. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluva schválená primátorom mesta Trnava dňa 16.06.2022.
8. Táto zmluva bola zverejnená dňa 21.06.2022

Trnava, dňa 21.06.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Lenka Klimentová, PhD.,
riaditeľka

.....
Blahová Natália
konateľ