

Zmluva o nájme č.1/2022/mln

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

sídlo:
IČO:
DIČ/IČ DPH:
v mene ktorého koná:
bankové spojenie:
názov banky:
číslo účtu (v tvare IBAN):
(ďalej len **Prenajímateľ**)

Mestský podnik služieb spol. s r.o.

Hviezdoslavova 477, 905 01 Senica
31424287
2020376303/ SK2020376303
Ing. Ján Bachura. konateľ
VÚB, a.s., pobočka Senica
SK11 0200 0000 0000 1750 7182

a

Nájomca:

sídlo:
IČO:
DIČ/IČ DPH:
registrovaný:

Sociálny podnik mesta Senica, s. r. o.

Štefánikova 1318/69A, 905 01 Senica
53 478 495
2121384705 / SK2121384705
Obchodný register Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro, Číslo vložky: 48142/T

v mene ktorého koná:
bankové spojenie:
názov banky:
číslo účtu (v tvare IBAN):
(ďalej len **Nájomca**)

Ing. Nora Černáčková, konateľ

Všeobecná úverová banka, a.s.
SK29 0200 0000 0044 0329 7353

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Zákona č.40/1964 Zb. – Občiansky zákonník, a § 3 a nasl. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení platnom ku dňu podpisu Zmluvy o nájme č.1/2022/mln, túto zmluvu o nájme (ďalej len „Zmluvu“):
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I. Predmet Zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov v Senici, k.ú. Senica, Sadová ulica, vedených na Správe katastra Senica, na LV č.7934, ako stavba, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, súpisné číslo 641, postavená na pozemku parcely registra “C“, parcelné číslo 3387/2, v celkovej výmere 390 m².
Pre účely tejto Zmluvy sa stavba, nájom časti ktorej je predmetom tejto Zmluvy, nazýva Budova.
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je nájom nebytových priestorov podľa bodu 1.1 o celkovej výmere 100,86 m², nachádzajúcich sa na prvom nadzemnom poschodí Budovy, miestnosti č.1, 2, 3, 4 a 5 v zmysle grafického náčrtu, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto Zmluvy, a ktoré Prenajímateľ ponecháva Nájomcovi do užívania.
(ďalej len „Predmet zmluvy“).
- 1.3 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s pravidlami používania Predmetu zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

- 2.1 Nájomca môže Predmet zmluvy užívať na prevádzkovanie kaviarne, a to tak, aby neutrvalo ujmu obchodné meno Prenajímateľa.
- 2.2 Nájomca je oprávnený zmeniť účel využitia iba po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa udeleného vo forme obojstranne podpísaného dodatku k Zmluve.
- 2.3 Nájomca prehlasuje, že získal všetky úradné a iné povolenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho užívaním nebytových priestorov. Nájomca tiež prehlasuje, že tieto povolenia sú právoplatné a zaväzuje sa, že ich právoplatnosť zachová počas celej doby nájmu.

Článok III. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 3.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi najneskôr do 30.09.2022 Predmet zmluvy v stave, v akom sa nachádza v čase podpísania Zmluvy. Prevzatie Predmetu zmluvy spolu s uvedením jeho stavu, počtu poskytnutých kľúčov a pod. bude zaprotokolované v písomnom zápise, ktorý podpíšu obe zmluvné strany v deň odovzdania nebytových priestorov a tvorí prílohu č.3 tejto Zmluvy.
- 3.2 Prenajímateľ bude znášať dane a poplatky spojené s Predmetom nájmu.
- 3.3 Prenajímateľ zabezpečí poistenie celého objektu, okrem majetku Nájomcu, ktorý počas trvania podnájmu do objektu vnesie. Poistenie Prenajímateľa sa vzťahuje na živelné poistenie a škody spôsobené tretími osobami.

Článok IV. Práva a povinnosti Nájomcu

- 4.1 Nájomca preberá zodpovednosť za dodržiavanie platných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj za zabezpečenie ochrany majetku v zmysle platných právnych noriem, s ktorými bol Nájomca oboznámený pred podpisom Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok objektu a ostatné interné predpisy Prenajímateľa, s ktorými ho Prenajímateľ oboznámi.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba v rámci svojej činnosti zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa platných právnych predpisov o odpadoch, a ďalších súvisiacich predpisov.
- 4.3 Poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch si Nájomca zabezpečuje na svoje náklady podľa vlastného uváženia, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku Nájomcu.
- 4.4 Nájomca je povinný vrátiť Predmet zmluvy Prenajímateľovi v posledný deň nájmu alebo v inom termíne stanovenom po dohode s Prenajímateľom v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nemá nárok na úhradu

nákladov na stavebné úpravy uskutočnené so súhlasom Prenajímateľa, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak.

- 4.5 Nájomca si zabezpečí vnútorné vybavenie priestorov na vlastný náklad, projekt stavebných úprav vnútorných priestorov je povinný vopred predložiť na odsúhlasenie Prenajímateľovi. Prenajímateľ sa vyjadrí k projektu do 15 dní od jeho obdržania, v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu, Prenajímateľ súhlasí s jeho obsahom.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti Prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti dotýkajúce sa využitia Predmetu zmluvy, resp. ustanovení Zmluvy. Termín splnenia tejto povinnosti je ohraničený tridsiatimi dňami odo dňa vzniku predmetnej povinnosti, ktorú je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi. Nesplnenie tohoto záväzku sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 4.8 Nájomca nie je oprávnený Predmet zmluvy alebo jeho časť dať do ďalšieho podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. K písomnej žiadosti sa Prenajímateľ vyjadrí do 10 dní od jej obdržania, pričom tento stav sa nepovažuje za súhlas Prenajímateľa. Porušenie tohoto ustanovenia je podstatným porušením Zmluvy.
- 4.9 Prenajímateľ umožní Nájomcovi v priestore určenom Prenajímateľom pri vchode do budovy uvedenej v čl. I. Zmluvy, umiestniť informačnú tabuľu s názvom/obchodným menom Nájomcu, resp. ďalších osôb v zmysle čl. 4.11 Zmluvy. Umiestnenie a vzhľad tabule Nájomca s Prenajímateľom vopred odsúhlasí. Nájomca zodpovedá za škody súvisiace s umiestnením informačnej tabule a celého informačného systému, vrátane škôd na živote a zdraví zamestnancov Nájomcu, Prenajímateľa a tretích osôb.
- 4.10 Nájomca je povinný každé označenie priestorov, vlastný informačný systém alebo reklamu v spoločných priestoroch vopred písomne odsúhlasiť s Prenajímateľom. Prenajímateľ sa vyjadrí k projektu do 7 dní od jeho obdržania, v prípade nevyjadrenia sa do stanoveného termínu Prenajímateľ súhlasí s jeho obsahom.
- 4.11 Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v prenajatých priestoroch aj celom objekte poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje charakter tohto objektu a zmluvne zabezpečiť prenájom odpadových nádob a ich udržiavanie v poriadku a čistote.

Článok V. Cena nájmu

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnutú Cenu nájmu.
Cena nájmu je dohodnutá v sume 50,00 € (slovom päťdesiat eur) za 1 m² prenajatej plochy a kalendárny rok u nebytových priestorov slúžiacich pre prevádzku kaviarne a 20,00 € (slovom dvadsať eur) za skladové a ostatné priestory.
Cena nájmu v sume 4.145,10 (slovom štyritisíc jednastoštyridsaťpäť eur a desať centov), platná pre kalendárny rok, je splatná v pravidelných mesačných splátkach, ktoré predstavujú 1/12-tinu takto dohodnutej Ceny nájmu, to znamená sumu 345,43 €.

Cenu nájmu za príslušný mesiac je Prenajímateľ oprávnený faktúrovať prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca, s lehotou splatnosti do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry.

Pre rok 2022 je Cena nájmu dohodnutá v sume 1.036,29 € a je splatná nasledovne – suma 345,43 € v troch pravidelných splátkach v mesiacoch október až december 2022.

- 5.2 Nájomca sa zaväzuje spolu s Cenou nájmu uhrádzať aj zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom, a to na základe podrobnej špecifikácie platieb, ktorú Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi bezodkladne po podpise Zmluvy ako jej prílohu č.4.
V prípade rastu cien prijímaných služieb, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť výšku zálohových platieb, deklarovaných v prílohe č.4 Zmluvy a to formou vystavenia novej špecifikácie platieb. Výšku upravených zálohových platieb oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne vopred.
- 5.3 Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby Prenajímateľom poskytované a Nájomcom prijímané v priamej súvislosti s Predmetom zmluvy, vykoná Prenajímateľ minimálne 1 x ročne po obdržaní ročných zúčtovacích faktúr od výrobcov a dodávateľov týchto služieb, najneskôr do 15.marca nasledujúceho kalendárneho roka.
- 5.4 Ceny v tomto článku sú uvádzané bez dane z pridanej hodnoty. Táto bude počas trvania zmluvného vzťahu faktúrovaná v zmysle platnej legislatívy.

Článok VI. Doba trvania podnájmu

- 6.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.10.2022, po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- 6.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2024.
- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca bude užívať Predmet zmluvy aj po uplynutí doby nájmu, toto užívanie nebude považované za obnovenie nájmu v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ale pôjde o bezdôvodné užívanie cudzej veci.
- 6.4 Zmluvné strany majú právo pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu od Zmluvy odstúpiť v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy niektorou zo zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť okamžitým odstúpením od Zmluvy v prípade podstatného porušenia Zmluvy.
- 6.5 Za podstatné porušenie Zmluvy sa považuje, ak Nájomca :
- zmení účel podnájmu bez toho, aby bol uzavretý dodatok k Zmluve podľa bodu 2.2
 - poruší svoje záväzky podľa bodu 2.3 Zmluvy
 - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.1 Zmluvy
 - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.7 Zmluvy
 - poruší svoje záväzky podľa bodu 4.8 Zmluvy
 - je v omeškaní s úhradou nájomného resp. platieb za služby s nájmom spojených o viac ako 30 kalendárnych dní

- 6.6 Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, ak:
- bol na Nájomcu vyhlásený konkurz alebo
 - bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nemajetnosť Nájomcu alebo
 - bol Nájomcom podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie alebo
 - bola povolená reštrukturalizácia Nájomcu, podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácií v platnom znení
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor

Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia zmluvnej strane, ak v Zmluve nie je uvedené inak.

Odstúpeniu od Zmluvy musí predchádzať písomné upozornenie porušenia povinností. Ak strana, ktorá porušila svoju povinnosť nesplní túto v lehote 15 kalendárnych dní od doručenia písomného oznámenia, má druhá zmluvná strana právo odstúpiť od Zmluvy.

Doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej strane zmluvný vzťah zaniká.

- 6.7 Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby nájmu písomne so šesť mesačnou výpovednou lehotou, ak
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal
 - bez udania dôvodu.

Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy pred uplynutím doby podnájmu písomne okamžite, ak

- nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo znenia § 5, ods. 1, zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a dodatkov, o nájme a podnájme nebytových priestorov

- 6.8 Lehota na odstúpenie podľa bodu 6.7 začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o odstúpení.

- 6.9 Ak nájom skončí, Nájomca súhlasí s tým, že v prípade neodovzdanie Predmetu zmluvy najneskôr v deň skončenia nájmu, budú priestory odpojené od dodávok všetkých služieb (elektrická energia, kúrenie, telefón) a bude Prenajímateľom vypratý za účasti notára, bez nároku Nájomcu na náhradu škody. Náklady na vypratanie budú vyúčtované na ťarchu Nájomcu. Hnuteľný majetok bude odvezený a uskladnený na náklady Nájomcu. Nájomca je takisto povinný odstrániť svoj informačný systém a reklamné označenia najneskôr do posledného dňa skončenia nájmu. Ak tak neurobí ani po písomnom upozornení, Prenajímateľ je oprávnený odstrániť ho na náklad Nájomcu, pričom nezodpovedá za jeho poškodenie, zničenie alebo stratu.

Článok VII.

Sankcie

- 7.1 Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou platieb vyplývajúcich zo Zmluvy, Prenajímateľ si môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania až do zaplatenia celej sumy.

- 7.2 Ak je Nájomca v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 4.4, môže si Prenajímateľ aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške päťnásobku denného nájomného za každý deň omeškania.
- 7.3 V prípade porušenia povinnosti Nájomcu podľa čl. IV., bodov 4.1 až 4.2, 4.5 až 4.11 Zmluvy si Prenajímateľ môže aj formou vystavenia faktúry uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 €, slovom jednosto eur za každý zistený prípad.
- 7.4 Uplatnením práva na sankciu zo strany Prenajímateľa, nie je dotknuté jeho právo požadovať od Nájomcu náhradu škody.

Článok VIII. Mlčanlivosť

- 8.1 Prenajímateľ aj Nájomca sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, týkajúcich sa druhej zmluvnej strany, o ktorých sa dozvedeli v súvislosti s plnením Zmluvy, ako i o ďalších skutočnostiach, tvoriacich predmet obchodného tajomstva, a že nadobudnuté informácie nezneužijú a neumožnia prístup k týmto informáciám tretím osobám.
- 8.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade spracovania osobných údajov fyzických osôb, budú postupovať v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov č. 18/2018 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok IX. Doručovanie

- 9.1 Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace so Zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 9.2 Odstúpenie od Zmluvy a výpoveď doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky.
- 9.3 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Osoby, ktoré podpisujú Zmluvu prehlasujú, že sú oprávnené konať v mene zmluvnej strany a zaväzovať zmluvnú stranu svojim podpisom. Podpisujúce osoby sú si zároveň vedomé trestno-právnych následkov, ktoré nastanú, pokiaľ sa ich prehlásenie podľa predchádzajúcej vety ukáže nepravdivé.

- 10.2 Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju podpisujú.
- 10.3 Práva a povinnosti výslovne neupravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 10.4 V prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú na riešení rozporu vyplývajúceho zo Zmluvy, zmluvná strana má právo vec riešiť súdnou cestou. Príslušným súdom, oprávneným riešiť prípadný súdny spor, je súd na území Slovenskej republiky.
- 10.5 V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
- 10.6 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny alebo doplnky Zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je stanovené inak.
- 10.7 Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, jeden pre Prenajímateľa a tri pre Nájomcu.
- 10.8 Prílohy Zmluvy, ktoré tvoria jej súčasť:
- č. 1 – Fotokópia výpisu z obchodného registra Prenajímateľa a Nájomcu
 - č. 2 – Grafický náčrt nebytových priestorov ktorých nájom tvorí Predmet tejto zmluvy
 - č. 3 – Protokol o prevzatí Predmetu nájmu
 - č. 4 – Špecifikácia nákladov spojených s predmetom nájmu v zmysle Zmluvy

V Senici, dňa 27.09.2022

V Senici, dňa: 27.09.2022

Prenajímateľ:

podpis

meno a priezvisko: Ing. Ján Bachura

funkcia : konateľ

Nájomca:

podpis

meno a priezvisko: Ing. Nora Černáčková

funkcia: konateľ