

Z M L U V A č. 22/1400/464
o prenájme nebytového priestoru uzavretá v zmysle zákona č. 116/90 Zb. v znení
neskorších zmien a doplnkov medzi:

Článok I.
Zmluvné strany

1. Prenajímateľom: **Mesto Púchov, Štefánikova 821/21, 020 18 Púchov**
IČO: 00 317 748
(ďalej len prenajímateľ)
V zastúpení: Púchov servis, s.r.o.- poverený pracovník
Kočner Michal- konateľ Púchov servis, s.r.o.
splnomocnený zastupovať vlastníka
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Púchov
číslo účtu: SK23 1100
zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka
číslo: 12528/R
(ďalej len správca)

a

2. Nájomcom: **Návoj Peter ARMY PUB**
Moravská 1629/41, 020 01 Púchov
IČO: 37486021 DIČ: 1047986742 IČDPH: SK 1047986742 Platca DPH: áno / nie
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s. Púchov
IBAN: SK96 ...
Tel. č. 0902
(ďalej len nájomca)
(spoločne ďalej len "Zmluvné strany")

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom domu – nebytového priestoru (NP) v meste Púchov v SOV na Námestí slobody, súpisné číslo domu 1400. Dom – nebytový priestor je zapísaný v katastri nehnuteľností k.ú. Púchov na liste vlastníctva parcela č.LV 1. KNC parcela č.198/158
2. Nebytový priestor pozostáva z 9 miestností určených na vykonávanie reštauračných služieb. S právom užívať tento NP je spojené právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, v ktorom sa NP nachádza. Predmetom prenájmu sú NP uvedené v protokole o prevzatí nebytových priestorov, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
3. Na prenajatie NP uvedeného v bode 1 a 2 tejto zmluvy a určeného na vykonávanie reštauračných služieb dalo súhlas podľa § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov mesto Púchov, uznesenia MsZ č. 198/2022 a 199/2022 konaného dňa 28.09.2022.

Článok III.
Účel a doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v článku I. na dohodnutý účel: **prevádzkovania pohostinstva v rozsahu 385,96 m²**. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č.116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu určitú, od **01.10.2022** do **30.09.2025**. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať poskytovanie dohodnutých služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov:

- dodávku vody a odvádzanie odpadovej vody
- dodávku tepla a TÚV (teplej úžitkovej vody)

Článok IV.
Úhrada za nájom a služby spojené s nájomom.

1. Cena nájmu bola stanovená dohodou vo výške **15 096,40 €/rok + služby s uplatnenou zľavou 15% zo základného nájomného** na skladové priestory v zmysle čl.12 ods.20 písm.a.) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Púchov. Nájomca sa zaväzuje toto nájomné splácať v mesačných splátkach vopred. Cena nájmu v nasledujúcich rokoch bude upresňovaná formou dodatku k tejto zmluve. Dôvodom pre zmenu ceny nájmu môže byť iba zmena zásad pre oceňovanie nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Púchov a inflácia slovenskej meny. V prípade zvýšenia ceny nájmu z dôvodu inflácie platí, že % zvýšenia nájmu je totožné s % inflácie za predchádzajúci rok.

2. Ročná úhrada:

od 1.10.2022

			EUR/rok	EUR/mes
2.1.	Nájomné		15 096,40	1 258,03
2.2.	Preddavky za služby:	ÚK	3505,32	292,11
		Zrážková voda	109,92	9,16
		Vodné, stočné	265,80	22,15
		PRVN	19,56	1,63
	Spolu preddavky za služby:		3 900,60	325,05
	Spolu 2.1. a 2.2. (nájom a služby)		18 996,96	1 583,08

3. Mesačná úhrada za nebytový priestor je splatná do **25. dňa** príslušného mesiaca na účet správcu č. **IBAN: SK23 1100 0.....** s variabilným symbolom: **1400.....**
4. Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku za rok predchádzajúci. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15-ich dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo nielen po ročnom vyúčtovaní, ale aj počas kalendárneho roka prehodnotiť dohodnutú výšku zálohových platieb (preddavky) za služby, z dôvodov ich výrazného nárastu mesačnej spotreby o viac ako 20% oproti naposledy dohodnutej výške zálohy. V tomto prípade je oprávnený prenajímateľ upraviť/navýšiť preddavky za tieto služby. V prípade, že nájomca s takto zmenenou cenou za poskytované služby nebude súhlasiť, je prenajímateľ jednostranne oprávnený z tohto dôvodu zmluvu vy povedať v jednomesačnej výpovednej lehote za podmienok bližšie uvedených v článku VII. Tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie. Nájomca dáva svoj súhlas prenajímateľovi vo vyúčtovaní skutočnej výšky nákladov a celkových zaplatených záloh za jednotlivé plnenia za príslušný kalendárny rok, zaúčtovať platby príslušného kalendárneho roka na prípadný nedoplatok z ročného vyúčtovania predchádzajúceho kalendárneho roka.
7. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, maximálne o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie. Štatistickým úradom SR a to vždy k 31.03.v roku. V prípade nesúhlasu nájomcu je prenajímateľ oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy.
8. Majetok Mesta je možné zákonne prenechať do užívania len v súlade so zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Púchov, schváleným Mestom Púchov na základe Uznesenia MsZ Púchov č.36/2018.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.

Článok V.

Obsah zmluvy.

1. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu.
2. Okrem nebytového priestoru uvedeného v čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu. (Príloha č. 4)
3. K odovzdaniu a prevzatíu nebytových priestorov dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (Príloha č. 2)

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - vykonávať bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním na vlastné náklady
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a rekonštrukcie
 - sprístupniť prenajaté NP poverenému zástupcovi/pracovníkovi prenajímateľa/správcu v prípade potreby vykonania kontroly NP alebo opravy na technickom zariadení domu
 - prevziať zodpovednosť v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov
 - nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - v prípade vykonaných investícií a následného zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom sa nájomca nebude počas a ani po skončení doby nájmu domáhať akýmkoľvek spôsobom náhrady vynaložených investícií, o ktoré sa zhodnotil predmet nájmu, čím sa zmluvné strany v zmysle § 574 Občianskeho zákonníka výslovne dohodli že aplikácia ustanovenia § 667 Občianskeho zákonníka sa nepoužije
 - neprenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - uzatvoriť poistenie prenajatého NP a zariadenia a tovaru nájomcu v ňom umiestneného na svoje náklady
 - riadne a v dohodnutej výške platiť nájomné a preddavky za služby
 - udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch
 - oznámiť prenajímateľovi a správcovi všetky zmeny uskutočnené počas nájmného vzťahu (zmeny v OR, živnostenskom liste, zmena adresy, telefónneho čísla atď.) do 10 dní od ich vykonania

- keďže bol upozornený na pripravovanú obnovu a rekonštrukciu objektu SOV, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú predmetom prenájmu, počas plánovaných stavebných úprav a rekonštrukcie na objekte SOV, v prípade potreby zatvoriť prevádzku prenajatých NP na nevyhnutný čas v súlade s podmienkami uvedenými v stavebnom povolení a v Nájomnej zmluve bez nároku na akúkoľvek náhradu škody alebo ušlého zisku. Zmluvné strany dohodli, že počas realizácie rekonštrukcie SOV, nájomca nebude platiť nájomné, bude však povinný uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním NP.
- uskutočňovať stavebné úpravy prenajatých nebytových priestorov len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa za použitia postupu stanoveného v platných Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Ak Mesto Púchov udelí súhlas na vykonanie stavebných úprav nevzniká nájomcovi nárok na úhradu nákladov s tým spojených ani nárok na vydanie protihodnoty za zhodnotenie vecí.

Článok VII.

Ukončenie nájmu a Výpoveď z nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku III. Zmluvy, ak bola Zmluva uzatvorená na dobu určitú.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Nájom končí :
 - uplynutím doby nájmu,
 - uplynutím výpovednej lehoty,
 - dohodou zmluvných strán,
 - odstúpením od zmluvy
 - asanáciou predmetu nájmu alebo budovy.
4. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať:
 - ak, nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - ak, nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - ak, dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy špecifikovaného v čl. VI bod 3 tejto zmluvy
 - aj podľa § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
 Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať:
 - ak, prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak, nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak, sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie (okrem doby vykonávania rekonštrukcie objektu SOV, s ktorým zámerom prenajímateľ nájomcu riadne oboznámil pred uzatvorením tejto zmluvy),
 - aj podľa § 9 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
 Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania výpovednej lehoty a úhradu nákladov spojených za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých bolo spojené s užívaným predmetu nájmu.
6. Ak nájomca do posledného dňa skončenia doby nájmu prenajaté priestory neuvoľní, prenajímateľ si vyhradzuje právo vyťahovať hnutelné veci do náhradného priestoru s uplatnením záložného práva v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka. Náklady sťahovania a úložného bude znášať nájomca. Ak si nájomca po uplynutí jednomesačnej úložnej lehoty neprevezme hnutelné veci, týmto výlučne súhlasí, aby prenajímateľ tieto hnutelné veci zlikvidoval bez náhrady pre nájomcu.

7. Na zabezpečenie nájomného a služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ nehnuteľnosti v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi. Záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané osobou poverenou súdom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a prenajímateľ ohlási svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.
8. Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
9. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
10. Nájomca je povinný starať sa, aby nedošlo k poškodeniu prenajatého nebytového priestoru. Za škodu, ktorá by mala za následok poškodenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor daný do nájmu, spôsobenú úmyselne alebo zanedbaním povinností nájomcu, resp. tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých nebytových priestorov, nesie v plnej výške zodpovednosť nájomca.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania – schopného stavu a v takomto ho odovzdať prenajímateľovi, resp. dať do pôvodného stavu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán .
2. Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
4. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručeníu, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielaťúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielaťúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa sídla, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto nájomnej zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
5. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, 2 rovnopisy sú určené pre prenajímateľa (1 pre vlastníka, 1 pre správcu) a 1 rovnopis pre nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa s ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
8. Nájomca týmto dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie osobných údajov v informačnom systéme v rozsahu Zák. č. 18/2018 Z.z., najmä súhlasí s tým, aby v prípade, že jeho nedoplatok na nájomnom a na službách presiahne 500 €, môže byť jeho meno zverejnené.
9. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovej stránke mesta Púchov.

10. Zmluva bola zverejnená dňa 14.10.2022

- Príloha č. 1 - Uznesenie MsZ č. 198,199/2022 o súhlase s nájmom NP
č. 2 - Výpočet ceny nájmu NP (informácia)

V Púchove, dňa 12.10.2022

_____-podpísaná-_____
Prenajímateľ
Kočner Michal
konateľ Púchov servis, s.r.o.
splnomocnený zastupovať vlastníka

_____-podpísaná-_____
Nájomca
Bc. Peter Návoj ARMY PUB.
Moravská 1629/41,Púchov