

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade s § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o nájme“) a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“)
(ďalej len ako „zmluva“)

Článok I. / 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
Zodpovedná osoba, tel.: Jana Neštická, tel.: +421 917 644 220
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Bar CAVERN s.r.o.

Sídlo: Vladimíra Clementisa 6648/44, 917 01 Trnava
Štatutárny orgán: Ľubica Kovárová Indrišková
IČO: 52959406
DIČ: 2121210146
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Článok II. / Predmet zmluvy, predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je 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“).
2. Predmetom zmluvy je prenájom časti nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nebytových objektoch označených v bode 1 tohto článku zmluvy. Predmetom zmluvy je aj záväzok prenajímateľa zabezpečiť nájomcovi poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, špecifikovaných v článku IV. zmluvy.
3. Prenajímateľ zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v zmluve časť nebytových priestorov uvedených v bode 2 tohto článku zmluvy a Prílohe č. 1 zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá a zaväzuje sa užívať predmet nájmu na účel určený v bode 4 tohto článku zmluvy a zaplatiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa čl. IV. zmluvy.
4. Prenajímateľ prenájma nájomcovi predmet nájmu za účelom *prevádzky bufetu*. Účel nájmu je možné meniť len po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve.
5. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu. Predmetom protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je aj vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi. Nájomca je povinný k dátumu ukončenia nájomného vzťahu predmet nájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

Článok III. / Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **1.1.2023 do 30.6.2023** v čase *prevádzkových hodín MŠH (od 7,00 hod do 22,00 hod)*.
2. Nájomný vzťah zaniká uplynutím dojednanej doby a po skončení doby nájmu sa neobnovuje.

Článok IV. / Nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu

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. 5 VZN č. 514 o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava (ďalej len „**VZN č. 514**“) v spojitosti s Príkazom primátora č. 6/2022 k určovaniu výšky nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava pre obdobie od 1.7.2022 do 30.6.2023 dohodli na mesačnom nájomnom vo výške **480 EUR bez DPH**. K nájomnému bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Výpočet nájomného tvorí Prílohu č. 2 zmluvy.
2. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na cene služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a spôsobe ich zaplatenia a splatnosti. Cena a rozsah služieb spojených s užívaním predmetu nájmu sú stanovené v bodoch 3 a 4 tohto článku Zmluvy a v Prílohe č. 2 zmluvy. K cene služieb spojených s užívaním predmetu nájmu bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
3. Poplatok za odber elektrickej energie a poplatok za odber vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry a to na základe skutočnej spotreby daných komodít v súlade s vyúčtovacou faktúrou dodávateľa danej komodity v spojitosti s odpočtom spotrebovaného odberu uvedeného na podružnom meradle danej komodity. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ je povinný predložiť nájomcovi na vyžiadanie vyúčtovaciu faktúru od dodávateľa danej komodity.
4. Poplatok za spotrebu tepla, odvoz zmesového komunálneho odpadu a poplatok za užívanie sociálneho zariadenia je nájomca povinný uhrádzať mesačne, vo výške **10 EUR bez DPH**. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
5. Nájomca súhlasí, že v prípade užívania priestorov MŠH mimo predmetu nájmu alebo predmetu nájmu nad časový rámec stanovený v článku III. zmluvy uhradí prenajímateľovi predmetné užívanie podľa Cenníka MŠH vo faktúre vystavenej prenajímateľom nájomcovi.
6. Nájomné bude splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom bezodkladne po skončení príslušného kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa určený v článku I. zmluvy.
7. Všetky platby podľa zmluvy uhradí nájomca prevodom alebo vkladom na účet prenajímateľa uvedený v článku I. zmluvy, pokiaľ prenajímateľ neuvedie nájomcovi iný účet (napríklad vo faktúre).
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného alebo platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu môže prenajímateľ 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 V. / Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie a zaväzuje sa ho v tomto stave na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené;
 - b) umožniť vstup do predmetu nájmu osobám písomne povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, toto povolenie zabezpečiť;
 - c) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu.
3. 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.
4. 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 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, zamedzenie pohybu mimo predmetu nájmu). Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za organizačné zabezpečenie podujatia a verejný poriadok počas podujatia;
- d) zaplatiť prenajímateľovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutom termíne splatnosti a dohodnutej sume;
- e) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu;
- f) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla;
- g) oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na predmete nájmu;
- h) nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu v dôsledku porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich zo zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky a to v plnej výške takej škody;
- i) 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 prenajímateľ právo vyúčtovať nájomcovi poplatok za upratovanie predmetu nájmu prenajímateľom, stanovený dohodou zmluvných strán vo výške 500 EUR;
- j) zabezpečiť likvidáciu odpadu, mimo zmesový komunálny odpad, na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť mimo zberných nádob a kontajnerov patriacich prenajímateľovi, tak na predmete nájmu ako aj v bezprostrednej blízkosti 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. V prípade nedodržania tohto písmena bodu článku Zmluvy má prenajímateľ právo vyúčtovať nájomcovi poplatok za odvoz odpadu z MŠH prenajímateľom, stanovený dohodou zmluvných strán vo výške 500 EUR;
- k) 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;
- l) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly;
- m) dodržiavať a zabezpečiť v predmete nájmu zákaz fajčenia;
- n) dodržiavať zákaz predaja liehu, destilátov a spotrebiteľsky balených alkoholických nápojov s výnimkou predaja alkoholických nápojov do obsahu alkoholu 4,5%;
- o) dodržiavať predpisy o hygiene (najmä, no nie výhradne v spojitosti s ochorením COVID-19) a znášať všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností;
- p) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarom tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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 zo 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;
- t) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie;
- u) prenajímateľa bezodkladne informovať o akomkoľvek pracovnom úraze alebo úraze, ku ktorému došlo v objekte MŠH;
- v) v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy (okrem povinností určených v písmene h), i) a j) tohto bodu článku 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.

5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a nemôže predmet nájmu zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
6. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady predmet nájmu a zariadenie sa v ňom nachádzajúce poistiť.
7. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky len so súhlasom prenajímateľa.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomca je s predmetom nájmu oprávnený užívať aj sociálne zariadenia a spoločné priestory v MŠH, vymedzené prenajímateľom.
9. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činností spojených s účelom nájmu plní samostatne a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.
10. Nájomca vyhlasuje, že sa uzatvorením zmluvy nezaväzuje povinnosti splniť svoje zákonné povinnosti, najmä no nie výhradne oznamovaciu povinnosť voči Mestu Trnava, pričom svojim podpisom vyhlasuje, že v prípade porušenia alebo nesplnenia akejkoľvek zákonnej povinnosti preberá za svoje konanie plnú zodpovednosť a bude znášať všetky prípadne finančné a nefinančné sankcie a postihy.
11. Nájomca súhlasí a berie na vedomie, že mu predmet nájmu nezaručuje exkluzivitu výhradného predaja občerstvenia v objekte MŠH.
12. Nájomca súhlasí a berie na vedomie, že je oprávnený prevádzkovať predmet nájmu výhradne počas konania podujatí v MŠH, v zmysle platného rozpisu podujatí v MŠH, okrem podujatí určených v bode 13 tohto bodu článku zmluvy.
13. Nájomca súhlasí a berie na vedomie, že na čas nevyhnutný na zorganizovanie podujatia celospoločenského významu v MŠH poskytne nájomca predmet nájmu organizátorovi tohto podujatia, pričom sa prenajímateľ zaväzuje znížiť cenu mesačného nájomného a paušálnej sumy za služby spojené s nájomom uvedené v bode 4 článku IV. zmluvy, pripadajúceho na mesiac, v ktorom sa toto podujatie v MŠH organizuje o cenu pripadajúcu na deň/dni, počas ktorých nemohol nájomca predmet nájmu plnohodnotne užívať. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi potrebu poskytnúť predmet nájmu organizátorovi podujatia opísaného v prvej vete tohto bodu článku zmluvy aspoň 14 dní pred konaním tohto podujatia.

Článok VI. / Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) odstúpením od zmluvy,
 - c) spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.
2. Účinnosť zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, najmä, no nie výhradne, ak nájomca
 - a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
 - b) porušil svoju povinnosť dohodnutú v zmluve. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dorúčením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Zánikom účinnosti zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe zmluvy vznikli.

Článok VII. / Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľom podľa ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobode informácií v znení neskorších predpisov. 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 zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
4. V prípade, ak niektoré ustanovenie zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k 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 zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v článku I. tejto zmluvy, ak niektorá zo zmluvných strán písomne neoznámí druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. Zásielka sa považuje za doručení aj prípade, ak ju druhá strana neprevezme v odbernej lehote, odmietne prevziať alebo bude ako adresát neznámy, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky druhej zmluvnej strane.
8. Zmluva schválená primátorom mesta Trnava dňa 23.11.2022.
9. Táto zmluva bola zverejnená dňa 22.12.2022.

V Trnave dňa 22.12.2022

V zastúpení

.....
Ing. Lenka Klimentová, PhD.,
za prenajímateľa

VR

.....
Ľubica Kovárová Indrišková
za nájomcu

Príloha č. 1 zmluvy / Predmet nájmu

a) Predmet nájmu - nebytové priestory:

Označenie nebytového priestoru	Podlažie	Výmera prenajatých NP v m ²
Bufet	2. nadzemné	10,25
Sklad - bufet	2. nadzemné	11,50

Príloha č. 2 zmluvy / Výpočet nájomného

a) Nájomné – nebytové priestory:

Objekt	Množstvo	Jednotková cena v zmysle Zmluvy v EUR	Poznámka	Celkom v EUR bez DPH/mesiac
Bufet	1 mesiac	480/mesiac	/	480
Spolu				480

b) Nájomné celkom:

Nájomné za nebytové priestory spolu bez DPH v EUR/mesiac:	480
---	------------

c) Služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

Poskytované služby spojené s užívaním predmetu nájmu	Celkom v EUR bez DPH/mesiac
Spotreba tepla, odvoz zmesového komunálneho odpadu, sociálne zariadenie (paušál)	10
Prívod vody, stočné	Podružný odber – na základe skutočnej spotreby
Odber elektrickej energie	Podružný odber – na základe skutočnej spotreby