

37/1832/2023



Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 ods. 3 zákona 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mesto Svätý Jur,

zastúpené: primátorom mesta Ing. Šimonom Gaburom

Sídlo: Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

IČO: 00 304 832

DIČ: 2020662138

bank. spoj. : VÚB, a. s. Pezinok

číslo účtu : SK 34 0200 0000 0000 0062 4112

e-mail: msu@svatyjur.sk

/ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca:

DIDI s.r.o.

zastúpená: Adolfom Achbergerom, konateľom spoločnosti

Sídlo: L. Novomeského 3, 902 01 Pezinok

IČO: 34 121 692

DIČ: SK2020201304

Register: Obchodný register Okresného súdu BA1

Oddiel: s.r.o., Vložka číslo: 12480/B

/ďalej nájomca/

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 82,5 m², nachádzajúcich sa na 2.N.P., prevádzkovej budovy Športového areálu, nachádzajúcej sa na Športovej ul. č. 1, súp. č. 497 (tribúna), postavenej na pozemku parc.č. 5044/54, podľa LV č. 1968, k.ú. Svätý Jur (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).
- 1.2. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu je prenajímateľ.
- 1.3. Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu. **Účelom nájmu je prevádzkovanie pohostinstva a reštaurácie** v súlade s výpisom nájmcu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: s.r.o., Vložka číslo: 12480/B
- 1.4. Nájomca je povinný oznámiť a predložiť prenajímateľovi prevádzkové hodiny na vykonávanie predmetnej činnosti, najneskôr 7 dní pred plánovaným začiatkom činnosti prevádzky.

II.

Doba a cena nájmu

- 2.1. **Doba nájmu** je stanovená na dobu určitú do **28.02.2028**.

- 2.2. **Cena nájmu je stanovená** v zmysle dohody zmluvných strán vo výške **85,07€/m²/rok, t. j.:**
 $82,5 \text{ €} \times 85,07 \text{ m}^2 = 7.018,30 \text{ €/rok}$
(slovom: sedemtisícosemnásť Eur tridsať centov),
Ročné nájomné: 7.018,30 €/rok
Štvrťročné nájomné: 1.754,60 €/štvrťrok.
- 2.4. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať 3 mesiace vopred, splatné vždy 1. za daný štvrťrok t. j.: 01. 04., 01. 07., 01. 10. a 02. 01. príslušného roka vo výške **1.754,60 €**.
- 2.5. Nájomné sa považuje za včas zaplatené, ak je v deň splatnosti pripísané na účet prenajímateľa alebo, v prípade mimoriadnej udalosti, zaplatené do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.
- 2.6. Dojednané nájomné sa každoročne automaticky, t. j. bez potreby zmeny tejto zmluvy, upravuje o výšku inflácie zverejnenú Slovenským štatistickým úradom k 01. 01. príslušného roka.
- 2.7. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, je povinný platiť za každý omeškaný deň zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny ročného nájmu.
- 2.8. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bude znášať vedľajšie poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu /elektrina, vodné, stočné, vývoz smetia a skládok a iné/, čo zabezpečí okamžitým prihlásením sa u jednotlivých dodávateľov.
- 2.9. Poskytovanie ďalších služieb (upratovanie, telefónne poplatky a pod.) nie je predmetom tejto zmluvy a nájomca si ich zabezpečí sám na vlastné náklady.
- 2.10. Nájomca súhlasí, že v prípade rekonštrukčných prác v časti nebytových priestorov prevádzkovej budovy športového areálu na ul. Športová č. 1 vo Svätom Jure si voči prenajímateľovi nebude uplatňovať vzniknuté pohľadávky.

III.

Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu

- 3.1.1. Nájomca nesmie prenechať nebytové priestory inej fyzickej či právnickej osobe do užívania bez súhlasu prenajímateľa.
- 3.1.2. Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZ a PO v prenajatom objekte, za svojich pracovníkov i za tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v objekte.
Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZ a PO v prenajatom objekte počas stavebných prác realizovaných na predmete nájmu.
- 3.1.3. Nájomca zodpovedá za BOZ a PO strojov a zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve alebo užívaní a ktoré v objekte inštaloval, ako aj strojov a zariadení, ktoré má v nájme po stránke BOZ a PO.

- 3.1.4. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi vyčistený, vymaľovaný na bielo a prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcom a jeho prevzatí prenajímateľom sú zmluvné strany povinné spísať a podpísať protokol.
- 3.1.5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady čistotu predmetu nájmu, čistenie a schodnosť priestorov v bezprostrednom okolí prevádzky v zmysle príslušných právnych predpisov (zákonné a podzákonné normy, VZN a pod.)..
- 3.1.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady, do výšky 166,00 eur ročne, vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Drobnými opravami a nákladmi na bežnú údržbu predmetu nájmu zmluvné strany rozumejú tie, ktoré sú definované v §5 a §6 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
- 3.1.7. Nájomca je povinný znášať všetky náklady na prípadné stavebné úpravy na predmete nájmu z vlastných prostriedkov.
- 3.1.8. Vykonanie stavebných úprav a opráv a vnesenie investícií do predmetu nájmu je oprávnený účtovne odpisovať nájomca. Tieto náklady nájomcu nemajú vplyv na výšku nájomného a investície nebudú voči nájomnému započítané, ani nájomcovi refundované, pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva opak.
- 3.1.9. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to aj v prípade, že tieto úpravy by boli v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu.
- 3.1.10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Mesta Svätý Jur zaberať priestranstvo, ktoré nie je predmetom nájmu.
- 3.1.11. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady príslušné revízne správy elektriny a ostatných vyhradených technických zariadení a tieto predložiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich vyžiadania prenajímateľom.
- 3.1.12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly, ktorú je prenajímateľ oprávnený realizovať výhradne v prítomnosti nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby.
- 3.1.13. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky potrebné rozhodnutia, povolenia, stanoviská vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy požadované podľa osobitných predpisov na svoje náklady.
- 3.1.14. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi (osobe ním poverenej) vstup do predmetu nájmu minimálne 2x za príslušný rok, z dôvodu kontroly užívania a stavu priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu

3.2. Povinnosti a oprávnenia prenajímateľa:

- 3.2.1. a) sledovať dodržiavanie účelu nájmu,

- b) v prípade porušovania zmluvy nájomcom, písomne upozorniť na túto skutočnosť nájomcu a uplatniť voči nemu sankcie,
- c) spolupracovať s nájomcom a poskytnúť mu súčinnosť pri jeho požiadavke na úpravu objektu,
- d) po ukončení nájmu predmet nájmu prevziať.

3.2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia bodu 3.1.6. tejto zmluvy zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený vymáhať od nájomcu vynaložené prostriedky zo strany prenajímateľa, spojené s výkonom údržby a zabezpečenia čistoty verejného priestranstva v súvislosti s prevádzkovaním priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

IV. Skončenie nájmu

4.1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí :

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný
- b) výpoveďou zo strany prenajímateľa
- c) dohodou

4.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako 14 dní mešká s platením nájomného za príslušný štvrťrok,
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu.
- g) porušuje podmienky zmluvy

4.3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z postavenia prenajímateľa.

4.4. Výpovedná doba je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Výpoveď musí byť písomná a musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod. Počas plynutia výpovednej doby, je nájomca povinný riadne platiť nájomné a dodržiavať ustanovenia nájomnej zmluvy.

4.5. V prípade ak prenajímateľ vypovie nájomnú zmluvu z dôvodu porušovania podmienok nájomnej zmluvy na strane nájomcu, nemá nájomca právo na žiadne úľavy, refundácie a iné financie vyplývajúce s ukončením zmluvy. Uvedené platí aj v prípade požiadavky nájomcu na ukončenie zmluvy dohodou.

V.
Záverečné ustanovenia

- 5.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže posilať prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované osobným prevzatím alebo poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy, prípadne na adresu neskôr písomne druhej strane oznámenú. V prípade, že druhá zmluvná strana takúto listovú zásielku odmietne prevziať alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa táto zásielka za doručení v deň jej vrátenia odosielateľovi. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že o odosielaní akejkoľvek zásielky sa budú vzájomne informovať aj mailom na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresy druhej zmluvnej strane neskôr písomne oznámené.
- 5.3. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.
- 5.4. Akékoľvek spory, ktoré vyplynú z tejto dohody budú zmluvné strany riešiť vzájomnými konzultáciami. V prípade neúspechu konzultácií sa zmluvné strany dohodli, že na riešenie sporu bude príslušný slovenský súd, a to v súlade s príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.
- 5.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojím podpisom.
- 5.6. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom 4 prevzal prenajímateľ a 1 nájomca.
- 5.7. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 5.8. Podpísaním tejto zmluvy prestáva platiť Zmluva o nájme nebytových priestorov č. Z27/3490/2013 zo dňa 28.02.2013.

Vo Svätom Jure,22.2.2023

Za prenajímateľa:

.....
Mesto Svätý Jur  zast.
Ing. Šimon Gabura, primátor



Vo Svätom Jure,22.2.2023

Za nájomcu:

DIDI, s.r.o.
S: L. Novomeského 3/2688, 902 01 Pezinok
P: Športová 1, 900 21 Svätý Jur
IČO: 34 121 692, IČ DPH: SK2020201304
.....
DIDI s.r.o.
Adolf Achberger, konateľ