



2 152/11528/2023

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 : 624112/0200
IBAN : SK 34 0200 0000 0000 0062 4112
e-mail: msu@svatyjur.sk
/ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca: M+S DENI, s.r.o.
zast. Slavomírou Chrappovou, konateľkou
Partizánska 13, 900 21 Svätý Jur
IČO: 35 857 161
/ďalej nájomca/

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je nájom nebytového priestoru o celkovej výmere 43 m², ktorý sa nachádza v dome na Bratislavskej ulici č.13 vo Svätom Jure, katastrálne územie Svätý Jur, vedeného na Katastrálnom odbore Okresného úradu v Pezinku na liste vlastníctva č. 1968 ako stavba súpisné číslo 51, postavená na pozemku parcelné číslo 119/1.
- 1.2. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu je prenajímateľ.
- 1.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v budove s. č. 51, uvedený v bode 1. 1. tejto zmluvy, ktorý má hlavný vstup z Ul. Bratislavská 13 vo Svätom Jure, vo výmere 43 m² (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).
- 1.4. Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu. **Účelom nájmu je využitie priestorov na služby spojené so starostlivosťou o ľudské telo – pedikúra, manikúra, kozmetika.** Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je pre tento účel vhodný.
- 1.5. Nájomca je povinný oznámiť a predložiť prenajímateľovi prevádzkové hodiny na vykonávanie predmetnej činnosti, najneskôr 7 dní pred plánovaným začiatkom činnosti prevádzky.
- 1.6. Nájomca je povinný začať vykonávať činnosť vyplývajúcu z účelu nájmu podľa bodu 1. 3. do troch mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

II. Doba a cena nájmu

2.1. **Doba nájmu** je dohodnutá na dobu určitú, od 01.07.2023 do 30.06.2028.

2.2. **Nájomné** je dohodnuté vo výške **35,- €/m²/rok, t. j.:**
35,- € x 43 m² = 1.505,- €/rok
(slovom: tisícpäťstopäť Eur),
Ročné nájomné: 1.505,- €/rok

Štvrťročné nájomné: 376,25 €/štvrťrok.

2.3. **Nájomné je splatné štvrťročne, vždy 1. deň prvého mesiaca daného štvrťroka,** t. j. 1. januára, 1. apríla, 1. júla a 1. októbra príslušného roka **vo výške 376,25 €.** Nájomné je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. V prípade mimoriadnej udalosti (vis major) môže nájomné uhradiť i do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.

2.4. Prvá splátka nájomného za obdobie od 01.07.2023 do 30.09.2023 vo výške **376,25 €** je splatná do 15.07.2023, ostatné podľa bodu 2.3.

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. Sumu zodpovedajúcu výške inflácie je nájomca povinný splatiť jednorázovo spolu s druhou polročnou splátkou, t. j. do 30. 06. 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. Úhradu nákladov za odber elektrickej energie a vody zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný prihlásiť odber elektrickej energie a vody na svoje meno u dodávateľa.

2.9. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bude znášať vedľajšie poplatky za vývoz smetí, čo si zabezpečí okamžitým prihlásením sa u dodávateľa služby.

2.10. Prevádzkovanie ostatných služieb /upratovačka, telefónne poplatky a pod./ nie sú predmetom tejto zmluvy a nájomca ich zabezpečí sám na vlastné náklady.

III. Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu

3.1.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu 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.
- 3.1.3. Nájomca zodpovedá za BOZ a PO strojov a zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve alebo užívaní a ktoré v objekte inštaloval.
- 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, čistotu príslušného chodníka v bezprostrednom okolí prevádzky v lete i v zime tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť občanov a osôb vstupujúcich do prenajatých priestorov.
- 3.1.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady, do výšky 270,- 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. Ak bola realizácia stavebných úprav a opráv a vnesenie investícií do predmetu nájmu súčasťou predloženej ponuky nájomcu na prenájom predmetu nájmu, je povinný predložiť prenajímateľovi doklady preukazujúce vynaloženie týchto nákladov v zmysle bodu 4.1. tejto zmluvy.
- 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 zberať 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.

3.2. 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.

IV.

Stavebné úpravy, opravy a investície

- 4.1. Všetky investície, ktoré nájomca vnesie počas nájmu do predmetu nájmu, nebudú nájomcovi uhradené prenajímateľom ani po ukončení nájmu, t. j. zhodnotenie majetku prenajímateľa nájomcom je bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov. Nájomca sa zaväzuje investovať do predmetu nájmu čiastku minimálne 10.000,- € (slovom desaťtisíc EUR) - výmena poškodenej strešnej krytiny, výmena plechových dverí, vstupných dverí, výkladu, renováciu sociálneho zariadenia, vybudovanie bezbariérového vstupu, vymeniť podlahovú krytinu a iné. Doklady o preinvestovaných nákladoch sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi v termíne do 6 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2. V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu prenajímateľom alebo nájomcom z dôvodov podľa bodu 5.3 písm. b) alebo písm. c) tejto zmluvy, nájomca je oprávnený požadovať od prenajímateľa zaplatenie zostatkovej ceny vložených investícií, pričom zostatková cena sa vypočíta v zmysle zákona o daniach z príjmov a len z výšky investícií, ktoré boli vopred odsúhlasené prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný toto právo nájomcu uspokojiť do 6 mesiacov odo dňa skončenia nájmu.
- 4.3. Dohoda o práve nájomcu požadovať od prenajímateľa zaplatenie zostatkovej ceny vložených investícií tejto zmluvy sa nevzťahuje na prípad, ak bude nájomná zmluva ukončená pred koncom doby nájmu prenajímateľom z dôvodov, že nájomca porušil podmienky nájomnej zmluvy, ktoré prenajímateľa oprávňujú skončiť nájom s nájomcom.

V.

Skončenie nájmu

- 5.1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ rozhodne o predĺžení nájmu k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za predpokladu, že nájomca si riadne plnil všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a o predĺženie nájmu prejaví záujem najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu dohodnutej touto zmluvou.
- 5.2. 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 jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - 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) nájomca nepredložil doklady v zmysle čl. IV. bod 4.1 v stanovenej lehote
- 5.3. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. Nájom môže byť ukončený i písomnou dohodou zmluvných strán.
- 5.6. Nájom môže byť ukončený i odstúpením nájomcu od tejto zmluvy v prípade, ak Krajský pamiatkový úrad neudelí nájomcovi súhlas podľa bodu 4. 1. tejto zmluvy.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže poslať 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 doručenú 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.
- 6.3. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.
- 6.4. Akékoľvek spory, ktoré vyplývajú 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.

- 6.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom 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 svojim podpisom.
- 6.6. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom štyri prevzal prenajímateľ a jeden nájomca.
- 6.7. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Svätom Jure, 26.6.2023

Vo Svätom Jure, 26.6.2023

Za prenajímateľa:

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



Za nájomcu:

Slavomíra Chrappová
konateľka spoločnosti