

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**

e. 852/23/042

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v platnom znení

**Čl. I**

**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:**

**Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o.,** Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina

IČO: 46931317, DIČ: 2023647725, IČ DPH: SK2023647725

Zastúpený: Ing. Jaroslav Koválik – konateľ

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s., I

zapísaný v OR SR Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 57907/L

ďalej len „prenajíateľ“

a

**Nájomca:**

**BIZMARK, s.r.o.,** Palisády 33, 811 06 Bratislava

IČO: 35850957, DIČ: 2021704553, IČ DPH: SK2021704553

Zastúpený: Radovan Krčula, konateľ

Slovenská sporiteľňa, a.s., I

zapísaný v OR SR Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka číslo 2899/B

ďalej len „nájomca“

**Preambula**

Nájomca prehlasuje, že má s vlastníkom nehnuteľnosti, nebytovej budovy, nachádzajúcej sa na ulici Vysokoškolákov 1765/8, 010 08 Žilina, zapísanej na LV č. 1100, na parcele č. KN-C 5147/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 4753 m<sup>2</sup>, súpisné č. 1765, pre katastrálne územie Žilina, uzavretú Nájomnú zmluvu č. 724/2021 zo dňa 20.12.2021, a že je oprávnený dať nehnuteľnosť do podnájmu. Zmluva sa uzatvára na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže.

## Čl. II

### Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru, ktorý sa nachádzajú na prízemí budovy Mestskej krytej plavárne-:

- a) reštaurácia o výmere 236 m<sup>2</sup>
- b) kuchyňa o výmere 40 m<sup>2</sup>
- c) skladové priestory o výmere 75 m<sup>2</sup>
- d) terasa o výmere 100 m<sup>2</sup>

## Čl. III

### Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenájima nájomcovi predmet nájmu na účel – prevádzkovanie reštaurácie.
2. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do ďalšieho podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel. Popri nájomcovi sú oprávnení nebytový priestor s príslušenstvom užívať zamestnanci nájomcu, ktorí v nebytových priestoroch vykonávajú prácu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bez nároku na kompenzáciu zo strany prenajímateľa vykoná rekonštrukciu elektrických rozvodov, vzduchotechniky, rozvodov vody, odpadového potrubia, podláh v prenajatých priestoroch a výmenu okien v zmysle zámeru, ktorý predložil v rámci verejnej obchodnej súťaže.
5. Nájomca vykoná rekonštrukciu podľa predloženého zámeru do 31. 12. 2024.
6. Na zabezpečenie vykonania rekonštrukcie nájomca do 15 dní od podpisu zmluvy zloží kauciu vo výške 40.000,- € na účet prenajímateľa, ktorá v prípade nezrealizovania rekonštrukcie prepadne v prospech prenajímateľa a v prípade zrealizovania rekonštrukcie bude následne vrátená nájomcovi, /uvedené slúži ako dohodnutá zmluvná pokuta/.
7. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy predmetu nájmu len po písomnom schválení prenajímateľom. To sa nevzťahuje na rekonštrukciu predmetu nájmu podľa zámeru, ktorý bol predložený pri podpise nájomnej zmluvy. Začiatok rekonštrukčných prác oznámi

písomne nájomca prenajímateľovi. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

8. Za škody na majetku prenajímateľa spôsobené nájomcom alebo jeho zamestnancom, návštevou, zákazníkom, ako aj inou osobou konajúcou pre nájomcu zodpovedá nájomca v plnom rozsahu. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutelnom majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancom, návštevou, zákazníkom, ako aj inou osobou konajúcou pre nájomcu v prenajatých priestoroch po celú dobu nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prác, ktoré má nájomca urobiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

#### Čl. IV

##### Doba nájmu

Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 1.9.2023 do 31.8.2038.

#### Čl. V

##### Nájomné, jeho výška a splatnosť, spôsob platby

1. Zmluvné strany sa v súvislosti s predmetom a účelom nájmu dohodli na nasledovnom nájomnom:
  - a. Nájomné vo výške 24 600 € bez DPH / rok (Slovom: dvadsaťštyri tisíc šesťsto eur), čo predstavuje nájomné vo výške **2 050 € bez DPH / mesiac** (Slovom: dve tisíc päťdesiat eur).
  - b. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej spolu ako služby spojené s nájmom) v celkovej výške **115,00 € bez DPH / mesiac** (Slovom: Jednostopätnásť eur) zahŕňajú: dodávku tepla, užívanie spoločných priestorov, kontrolovaný vstup do objektu, pohotovosť správcu budovy počas pracovnej doby.
  - c. Skutočné prevádzkové náklady za spotrebu studenej a teplej vody, na základe odpočtu z podružného merania a podľa skutočne vyfakturovaných služieb od dodávateľa vody a tepla, príp. ďalšie náklady na energie.
2. Nájomca si vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečí uzatvorenie zmluvného vzťahu s dodávateľmi o odbere elektrickej energie a plynu.

3. Dohodnuté nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný platiť mesačne po vystavení a doručení faktúry prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní od jej vystavenia. V prípade omeškania je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v zákonnej výške za každý deň omeškania.
4. V prípade, že nájomca neuhradí 2 a viac faktúr v lehote splatnosti, je nájomca oprávnený jednostranne od tejto uzavretej zmluvy odstúpiť.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený 1 x ročne, vždy na začiatku nového kalendárneho roka, zvýšiť cenu podnájmu o mieru inflácie na základe „Potvrdenia o miere inflácie“ meranej indexom spotrebiteľských cien, vydaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky vždy v januári aktuálneho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od preukázateľného rastu cien trhového nájomného, pretože majetok Obce možno prenechať do užívania len za trhové nájomné.

## **Čl. VI**

### **Ukončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť:
  - a. uplynutím dojednanej doby,
  - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - c. z dôvodu uvedeného v Čl. V, ods. 3
  - d. výpoveďou s 3 mesačnou výpovednou dobou zo strany prenajímateľa, ak nájomca nezrealizuje rekonštrukciu podľa predloženého zámeru,
  - e. z dôvodov uvedených v ustanovení §9 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a vypratany odovzdať prenajímateľovi najneskôr v deň ukončenia nájmu. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa, resp. v súlade so zámerom rekonštrukcie.

## **Čl. VII**

### **Doručovanie**

Písomnosť zaslaná na adresu nájomcu uvedené v zmluve alebo známu adresu podľa aktuálneho výpisu z OR alebo ŽL sa považuje za doručení i v prípade uloženia na pošte, pri odmietnutí jej prevzatia alebo vrátením písomnosti ako nedoručiteľnej. Za deň doručenia sa považuje tretí deň odo dňa odoslania písomnosti.

## **Čl. VIII**

### **Ochrana osobných údajov**

1. V prípade, že spoločnosť Správca športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. spracováva vo svojom informačnom systéme osobné údaje nájomcu alebo iných dotknutých osôb, vykonáva túto činnosť v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
2. Osobné údaje nájomcu sú spracovávané so súhlasom nájomcu a iných dotknutých osôb na účely overenia totožnosti nájomcu, alebo ním splnomocnenej osoby a s cieľom vystaviť riadne a správne účtovné a daňové doklady.

## **Čl. IX**

### **Ostatné dojednania**

1. V súlade s platnou legislatívou nájomca:
  - a. Zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie predpisov BOZP. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípade verejnosti, podnájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb. Za tým účelom je povinný, v súlade s platnými právnymi predpismi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, vypracovať vlastné pravidlá a pokyny. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzanej činnosti.
  - b. Je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania sa v prenajatých priestoroch, ako aj v ostatných súvisiacich priestoroch a toto vyžadovať i od osôb vykonávajúcich v prospech podnájomcu akúkoľvek činnosť v prenajatých priestoroch.

