

Nájomná zmluva na nebytový priestor

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

Prenajímateľ:

Názov: **Mestské kultúrne a informačné centrum Stupava**
Sídlo: Agátová 9, 900 31 Stupava
IČO: 00058823
DIČ: 2020650401
Štatutárny orgán: Mgr. Mária Šimončíčová, riaditeľka
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN: SK82 0900 0000 0000 1919 7640
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **MASSIS, s.r.o.**
Sídlo: Lipová 1406/56, 900 31 Stupava
IČO: 46 951 041
Registrácia: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 86151/B
Bankové spojenie: VÚB banka
IBAN: SK66 [redacted]
(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej prenajímateľ a nájomca spolu ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

Článok I. Predmet zmluvy

- 1) Prenajímateľ je správcom majetku mesta Stupava, okrem iného: nebytových priestorov o celkovej výmere 30,68 m², pozostávajúcich z jednej miestnosti a toalety v stavbe nachádzajúcej sa na parcele reg. „C“ KN č. 295/20, zapísanej na LV č. 2783, v k. ú. Stupava, obec: Stupava, okres Malacky, ktoré mu boli zverené Zmluvou o výkone správy hnutel'ného a nehnuteľného majetku zo dňa 09.11.2007, podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „predmet nájmu“). Situačný nákras predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 2) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a platiť dohodnuté nájomné.
- 3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za podmienok podľa tejto zmluvy.
- 4) Nájomca vyhlasuje, že si pred uzatvorením zmluvy predmet nájmu dôkladne obhliadol a tento je v stave spôsobilom na účel nájmu podľa článku II. tejto zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

- 1) Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru za účelom prevádzkovania pohostinských služieb - bufetu.
- 2) Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III. Nájomné, náklady a spôsob ich platenia

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške 230,- EUR (slovom dvestotridsať eur) mesačne, a to za každý začatý mesiac trvania nájmu (ďalej len „nájomné“).
- 2) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za príslušný mesiac trvania nájmu v plnej výške vopred, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 3) Nájomné za prvý mesiac nájmu, sa nájomca zaväzuje uhradiť spôsobom uvedeným v bode 2. tohto článku zmluvy do pätnástich (15) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“): prenajímateľ je oprávnený každoročne k 01.01. zvýšiť nájomné o 100 % ročnej miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom v Slovenskej republike za uplynulý kalendárny rok. Za ročnú mieru inflácie sa považuje medziročná miera inflácie meraná priemerným indexom spotrebiteľských cien (CPI) za 12 mesiacov kalendárneho roka v porovnaní s priemerom tohto indexu za 12 kalendárnych mesiacov predchádzajúceho kalendárneho roka oznámená Štatistickým úradom v Slovenskej republike. Toto zvýšenie je prenajímateľ povinný oznámiť písomne. Pokiaľ bude inflácia Štatistickým úradom v Slovenskej republike oznámená až v priebehu nasledujúceho kalendárneho roka, má oznámenie prenajímateľa o zvýšení nájomného účinnosť rovnako už od 01.01. aktuálneho roka a nájomca je povinný rozdiel medzi dovtedajším nájomným a novým nájomným doplatiť do 30 dní odo dňa oznámenia o zvýšení nájomného. Prvý krát je prenajímateľ oprávnený postupom podľa tohto odseku zvýšiť nájomné od 01.01.2024.
- 5) Predmet nájmu má samostatnú prípojku elektrickej energie. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu s príslušným dodávateľom elektrickej energie a uhrádzať platby za túto priamo jej dodávateľovi, a to na základe faktúr vystavených zo strany dodávateľa nájomcovi.

Článok IV. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok V. Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný predmet nájmu využívať riadnym spôsobom a udržiavať ho v riadnom stave. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel vymedzený v tejto zmluve.
- 2) Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca v súlade s platnou právnou úpravou a pokynmi prenajímateľa tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku mesta Stupava a ku škodám na majetku mesta Stupava, a to na vlastné náklady. Zároveň sa nájomca zaväzuje uhradiť náklady, ktoré vznikli neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
- 3) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť. Ak z dôvodu nesplnenia si vyššie uvedenej povinnosti nájomcu vznikne prenajímateľovi škoda, nesie za ňu zodpovednosť nájomca.
- 4) Nájomca je povinný využívať všetky prostriedky na ochranu predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu a zabezpečiť, aby osoby, ktorým nájomca umožní vstup na predmet nájmu alebo do predmetu nájmu, predmet nájmu nepoškodzovali.
- 5) Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na predmet nájmu resp. do predmetu nájmu ako aj poskytnúť prenajímateľovi potrebné doklady a vysvetlenia.
- 6) Nájomca môže predmet nájmu dať do podnájmu alebo užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa v súlade s VZN Mesta Stupava č. 1/2016 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta (vykonať schvaľovací úkon za prenajímateľa je oprávnený ten orgán, ktorý nájomný vzťah schválil, pričom k schváleniu musí dôjsť vopred). Jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi. V žiadosti o súhlas je nájomca povinný uviesť spôsob

(účel) a čas podnájmu alebo výpožičky.

- 7) Nájomca je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu prenajímateľ v písomne udelenom súhlase podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy stanoví, aj keď na základe tohto súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom. V prípade, že nájomca neplní podmienky stanovené v uvedenom súhlase, je to dôvod na zrušenie podnájmu alebo výpožičky (odvolanie súhlasu) kedykoľvek počas doby trvania podnájmu alebo výpožičky.
- 8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. názvu, sídla, bankového spojenia a pod.).
- 9) Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom predmet nájmu prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 10) Nájomca je povinný dodržiavať právne predpisy o ochrane pred požiarimi, pričom sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 11) Nájomca je povinný dodržiavať právne predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
- 12) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve iba na účel nájmu uvedený v tejto zmluve.
- 13) Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek, čo i len drobné stavebné úpravy predmetu nájmu iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak je k takýmto úpravám potrebný súhlas aj iného subjektu (stavebný úrad, orgán energetiky a pod.), obstará si ho nájomca sám po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca je povinný vykonať stavebné úpravy v súlade s právnymi predpismi (najmä stavebným zákonom č. 50/1976 Zb., resp. zákonom č. 201/2022 Z.z. o výstavbe). Náklady za takéto úpravy znáša sám nájomca, pričom zodpovedá za prípadné škody spôsobené takýmto konaním prenajímateľovi.
- 14) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutom v tejto zmluve, a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými najmä predpismi v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci tak, aby nevznikla prenajímateľovi ani tretím osobám škoda. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany pred požiarimi, bezpečnosti, ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, odpadového hospodárstva (likvidácia odpadov, príp. nebezpečného odpadu – povinnosť uzavrieť zmluvu s oprávnenými subjektami na likvidáciu konkrétneho druhu odpadu), prípadne iných predpisov, ktoré majú vzťah k činnosti nájomcu v predmete nájmu, v zmysle ktorých bude zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, požiarnu ochranu v predmete nájmu a za tieto v plnej miere zodpovedať. Všetky skutočnosti, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť a zdravie osôb alebo majetok, ktorý sa v čase nájmu bude nachádzať v predmete nájmu ako aj predmet nájmu, je nájomca povinný bezodkladne hlásiť prenajímateľovi.
- 15) Prenajímateľa je oprávnený a nájomca povinný uzatvoriť dodatok k tejto zmluve v lehote definovanej vo výzve prenajímateľa k uzatvoreniu dodatku, prípadne novú zmluvu v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností, alebo ak bude iná cena schválená Všeobecne záväzným nariadením Mesta Stupava.
- 16) Nájomca je povinný vykonávať raz ročne inventarizáciu hnutelných vecí, nehnuteľných vecí a počas trvania zmluvy je zodpovedný za škody spôsobené na týchto veciach.
- 17) Pri škodovej udalosti je nájomca povinný písomne informovať prenajímateľa a mesto Stupava o vzniknutej škode a priebehu likvidácie škodovej udalosti na majetku mesta Stupava.
- 18) Nájomca vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy nemá povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora (v nadväznosti na ustanovenie § 9a ods. 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí), pričom v prípade, ak mu povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora podľa ustanovenia § 9a ods. 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vznikne, je povinný ju splniť a upovedomiť o jej vzniku a splnení prenajímateľa.

Článok VI.

Skončenie nájmu

- 1) Nájom sa končí:
 - a) na základe dohody zmluvných strán,
 - b) na základe odstúpenia od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve,
 - c) na základe písomnej výpovede tejto zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. §9 ods. 2 zák. č.

116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to uplynutím výpovednej doby desiatich (10) dní plynúcej odo dňa doručenia písomnej výpovede prenajímateľa nájomcovi,

- d) na základe písomnej výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu podľa ust. §9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to uplynutím výpovednej doby desiatich (10) dní plynúcej odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcu prenajímateľovi, alebo
 - e) na základe písomnej výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu alebo prenajímateľa bez uvedenia dôvodu, a to uplynutím výpovednej doby troch mesiacov plynúcej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane
- 2) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca poruší zmluvnú povinnosť alebo zákonnú povinnosť súvisiacu s touto zmluvou a neodstráni porušenie alebo jeho následky v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy, pričom odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak prenajímateľ poruší zmluvnú povinnosť alebo zákonnú povinnosť súvisiacu s touto zmluvou a neodstráni porušenie alebo jeho následky v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy, pričom odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení prenajímateľovi.
 - 3) Ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - 4) Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ku dňu zániku tejto zmluvy nie sú povinné vrátiť si spotrebované plnenia.

Článok VII.

Úroky a zmluvné pokuty

- 1) Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ má právo požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 2) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného, ak:
 - a) užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný než dohodnutý účel,
 - b) dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) vykonal stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) dňom skončenia nájmu nevyprace predmet nájmu a neodovzdá ho prenajímateľovi v stave v akom predmet nájmu prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 3) Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa do štrnástich (14) kalendárnych dní od doručenia výzvy na jej úhradu.
- 4) Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknutá. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.
- 5)

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia

- 1) Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov týkajúcich sa tejto zmluvy a vzťahov a skutočností s ňou súvisiacich.
- 2) Nájomca vyhlasuje, že má splnené všetky daňové a iné záväzky voči Prenajímateľovi a Mestu Stupava.
- 3) Nájomca udeľuje súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len GDPR) a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 4) Nájomca je povinný splniť povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora podľa ustanovenia

§ 9a ods. 12 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zo strany nájomcu, ak vznikla povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora.

- 5) Ďalšie podmienky nájmu vyplývajú z VZN Mesta Stupava č. 1/2016 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, najmä z ustanovení § 19 ods. 3, ods. 4 a ods. 5.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky. Na vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné právne predpisy. V prípade súdneho sporu sa zmluvné strany dohodli, že je daná právomoc súdov SR.
- 2) Meniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len dohodou zmluvných strán formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanoveniami § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 4) Zmluva sa vyhotovuje v troch (3) rovnopisoch, dva (2) rovnopisy pre prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre nájomcu.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej a vážnej vôle, že si zmluvu prečítali a jej ustanovenia sú pre nich určité a zrozumiteľné, ako aj že zmluva nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, v dôsledku čoho ju na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

Za prenajímateľa:

V Stupave dňa 14.9.2023

Mestské kultúrne a informačné centrum
Agátová 9, 900 31 Stupava
tel./fax: 02/6593 4312
IČO: 00058823
DIČ: 2020650401 ①

Mestské kultúrne a informačné centrum Stupava
Mgr. Mária Šimončíčová
riadiateľka

Za nájomcu:

V Stupave dňa 14.9.2023

MASSIS, s.r.o.
Lipová 1406/56, 900 31 St
IČO: 46 951 041
DIČ: 2023672310

MASSIS, s.r.o.
Mária Šišová
konateľka



Mestske kulturne a informacne stredisko Stupava a okolie

- geodeticke zameranie



Legenda iných položkov

- kanalizačná výust
- kanalizačná sachtia
- stĺp verejného osvetlenia
- strom
- uzáver plynu
- uzáver vody
- podzemný hydrant
- sachtia bez rozčistenia
- el. stĺp betonový
- el. stĺp betonový s lampou
- el. stĺp betonový dvojitý s lampou
- výš
- stĺp telefónny drevený
- ročník na stĺpe dvojité
- na dierne vedenie plynu
- dopravná značka
- socha, pamätník
- parky, zatrasené plochy
- osadená plocha
- kulky
- vodný tok

Nebytové priestory
o celkovej výmere
30,68 m²

UZNESENIE č. 142/2023

zo 7. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Stupave, konaného dňa 14. septembra 2023 v Stupave

k bodu Návrh - Schválenie nájmu na základe najvhodnejšieho návrhu predloženého
v obchodnej verejnej súťaži, ktorej predmetom bol nebytový priestor v Sedliackom
dvore:

na parcele reg. „C“ KN č. 295/20, zapísanej na LV č. 2783, v k. ú. Stupava

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

schvaľuje

v zmysle ustanovenia § 19 ods. 11 písm. c) Všeobecne záväzného nariadenia mesta Stupava č. 1/2016 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta prenájom priestorov v Sedliackom dvore **o celkovej výmere 30,68 m²**, pozostávajúcich z jednej miestnosti a toalety v stavbe nachádzajúcej sa na parcele reg. „C“ KN č. 295/20, zapísanej na LV č. 2783, v k. ú. Stupava, obec: Stupava, okres Malacky, v správe Mestského kultúrneho a informačného centra Stupava, so sídlom: Agátova 9, 900 31 Stupava, ktorý mu bol zverený Zmluvou o výkone správy hnutel'ného a nehnuteľného majetku zo dňa 09.11.2007, podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, **na dobu neurčitú**, a to na základe najvhodnejšieho návrhu predloženého v obchodnej verejnej súťaži spoločnosťou MASSIS, s.r.o., Lipová 1406/56, 900 31 Stupava, za nájomné vo výške **230 EUR / mesiac**.

HLASOVANIE z celkového počtu 16 poslancov:

ZA – 12 poslancov (Ing. Dzvoník, JUDr. Haulík, Mgr. Horecký, Jánošíková, Bc. Katona, MVDr. Kazarka, Ing. Klačmanová, Ing. Kollaroci, MBA, Ing. Kušnir, Ing. Lacka, Ing. Polakovič, LL.M, MBA, Ing. Smeja, PhD.)

PROTI – 0 poslancov

ZDRŽAL SA – 0 poslancov

NEHLASOVAL – 0 poslancov

NEPRÍTOMNÍ – 4 poslanci (Draškovič, Ing. Haldová, Mgr. Kohútek, Ing. Vigh)


Bc. Dominik Katona
overovateľ


Ing. Patrik Kollaroci, MBA
overovateľ


Mgr. Peter Novisedlák, MBA
primátor


Ing. Mgr. Zuzana Baligová
prednostka úradu

