

Zmluva o nájme nehnuteľností
podľa Zákona č. 116/1990 Zb. a § 663 až § 684 a § 720 Občianskeho zákonníka

č. 582/2023

I. Zmluvné strany

I.1 Prenajíateľ: **Mesto Vráble**
v zastúpení **Mgr. Viktorom Némethom**, primátorom mesta
Hlavná 1221, 952 16 Vráble
IČO: 00308641
DIČ: 2021056653
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK18 5600 0000 0022 0046 6007

ďalej ako „prenajíateľ“

a

I.2 Nájomca: **Gastro Kosi s. r. o.**
v zastúpení **Branislavom Kosibom**, konateľom spoločnosti
Štúrova 429/47, 952 01 Vráble
IČO: 54065275
DIČ: 2121561167
IČ DPH: SK2121561167

ďalej ako „nájomca“

prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“

II. Predmet zmluvy

II.1 Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený odovzdať areál Archívu vín vo Vrábl'och do prenájmu nájomcovi v zmysle § 3 odst. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

II.2 Predmet nájmu pozostáva z:

- hlavnej stavby súp. č. 630/17 (nadzemná časť a pivničné priestory),
- garáže,
- pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Vráble konkrétne parc. KN C č. 4573 o výmere 856 m² (parkovisko a komunikácie), parc. KN C č. 4575/1 o výmere 5068 m² (príľahlé plochy so zeleňou), parc. KN C č. 4576 o výmere 901 m² (zastavané

plochy pod hlavnou stavbou), parc. KN C č. 4577 o výmere 27 m² (zastavaná plocha pod garážou), všetky druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vedené na LV 2298,

- prípojok inžinierskych sietí,
- oplotenia,
- vybavenia interiéru podľa priloženého súpisu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

ďalej len ako „**predmet nájmu**“

II.3 Nájomca vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu, ktorý je v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom účelu nájmu a v takomto stave ho preberá.

III. Účel nájmu

III.1 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom usporadúvania kultúrnych a spoločenských akcií, ktoré sú bližšie špecifikované v podnikateľskom zámere, ktorý je prílohou č. 2 k zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na tieto účely.

IV. Doba prenájmu

IV.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 10 rokov od 1.11.2023 do 31.10.2033.

IV.2 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční formou podpísania preberacieho protokolu, ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán a to najneskôr do troch pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis tohto protokolu.

V. Cena prenájmu

V.1 Nájomné za prenájom vyššie uvedených priestorov je stanovené na základe verejnej obchodnej súťaže konanej dňa 18.10.2023. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za prenájom predmetu nájmu nájomné vo výške 9 600 €/rok.

V.2 Celková výška nájomného 9 600 €/rok a bude splácaná nájomcom v mesačných splátkach vo výške 1/12 z ročného nájomného mesiac vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca bezhotovostným platobným stykom na č. účtu v tvare IBAN **SK18 5600 0000 0022 0046 6007** pod variabilným symbolom **1912310582**

Mesačná čiastka činí **800 €**.

V.3 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo úhrady za služby poskytnuté s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu

vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.

V.4 Zmluvné strany sa dohodli na valorizácií nájomného. Výška nájomného sa môže každoročne zvyšovať oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meraná indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade zmeny výšky nájomného bude prenajímateľom táto zmena zapracovaná v dodatku k zmluve o nájme a nájomca je povinný uhrádzať nájomné v zmennej výške od kalendárneho mesiaca, v ktorom mu bude dodatok k zmluve doručený.

V.5 Dodávku elektrickej energie je nájomca povinný dohodnúť zmluvne s dodávateľom.

V.6 Dodávku plynu potrebného na vykurovanie nebytových priestorov je nájomca povinný dohodnúť zmluvne s dodávateľom (zmluvou o nájme zásobníka na skvapalnené uhl'ovodíkové plyny a o kúpe a predaji skvapalneného uhl'ovodíkového)

V.7 Náklady za spotrebu úžitkovej vody budú nájomcovi fakturované prenajímateľom v zmysle dodávateľskej faktúry.

V.8 Náklady na potrebné revízie budú nájomcovi fakturované prenajímateľom v zmysle dodávateľskej faktúry.

VI. Skončenie nájmu

VI.1 Nájom predmetu nájmu končí uplynutím doby uvedenej v bode IV.1.

VI.2 Výpovedná lehota predstavuje tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VI.3 V prípade nedodržania zmluvných ustanovení môže prenajímateľ ukončiť nájom s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VI.4 V prípade ukončenia nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Zmeny, ktoré vykonal nájomca na predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.

VII. Ostatné dojednania

VII.1 Nájomca sa počas celej doby trvania nájmu zaväzuje udržiavať predmet nájmu starostlivosťou riadneho hospodára, v užívaní schopnom stave, bez väd a vykonávať na svoje

náklady všetky opravy a údržbu predmetu nájmu vrátane údržby zelene (podľa pokynov referenta ochrany životného prostredia MsÚ Vráble).

VII.2 Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu žiadne technické zhodnotenie, žiadne zmeny a žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný predmet nájmu na vlastné náklady uviesť do pôvodného stavu. Súčasťou písomného súhlasu prenajímateľa musí byť výslovná špecifikácia technického zhodnotenia, zmien a stavebných úprav. V prípade udelenia písomného súhlasu prenajímateľa bude technické zhodnotenie, zmeny a úpravy predmetu nájmu vykonané na náklady nájomcu, ak sa nájomca s prenajímateľom písomne nedohodne na refundácii týchto nákladov prenajímateľom.

VII.3 Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov spojených so zmenami, úpravami a rekonštrukciou predmetu nájmu vykonaných nájomcom, a to ani po ukončení nájmu; uvedené sa vzťahuje na všetky zmeny, úpravy a rekonštrukcie predmetu nájmu, vrátane tých, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu zmenami, úpravami a rekonštrukciou predmetu nájmu vykonaných nájomcom, a to ani po ukončení nájmu; uvedené sa vzťahuje na všetky zmeny, úpravy a rekonštrukcie predmetu nájmu, vrátane tých, ktoré nájomca uskutočnil so súhlasom prenajímateľa.

VII.4 Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu a zabezpečiť stav prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce.

VII.5 V súlade s § 6 ods. 2 Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi sa vlastník nehnuteľností, ktorý prenajíma nehnuteľnosť, dohodol s nájomcom, že nájomca preberá na seba všetky povinnosti právnických osôb, súvisiace so zabezpečením všetkých úloh ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, (najmä však povinnosť právnických osôb v II. časti cit. zákona) a všetkých všeobecne záväzných predpisov s činnosťami vykonávanými v prenajímaných priestoroch.

VII.6 Nájomca sa zaväzuje plniť ustanovenia v zmysle Zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov

VII.7 Nájomca sa zaväzuje rešpektovať zákaz fajčenia vo vnútorných priestoroch.

VII.8 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poruchu, odcudzenie majetku, živelnú udalosť a skutočnosti, ktoré by mohli viesť ku vzniku škôd na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto informačnej povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu. Nájomca je povinný v prípade havárie, resp. v prípade potreby zásahu na

zariadení predmetu nájmu, sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi, resp. ním poverenej osobe.

VII.9 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie nehnuteľnosti.

VII.10 Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady prípadné poistenie vlastného majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

VII.11 Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu a jeho zariadenie pred odcudzením, poškodením a zničením.

VII.12 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje stráženie predmetu nájmu a nezodpovedá za škodu pôsobenú nájomcovi zo strany tretích osôb, vrátane poškodenia alebo odcudzenia vecí patriacich nájomcovi a nachádzajúcich sa v predmete nájmu.

VII.13 Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške všetky závady a poškodenia spôsobené na predmete nájmu a jeho zariadení jeho prevádzkovou činnosťou a vzniknuté na predmete nájmu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomcom. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

VII.14 Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške všetky závady a poškodenia spôsobené na predmete nájmu a jeho zariadení tretími osobami (najmä návštevníkmi podujatí, organizovaných v predmete nájmu nájomcom alebo inou osobou) v rámci užívania predmetu nájmu. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

VII.15 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Mestu Vráble bezodplatne prenájom priestorov predmetu nájmu na 3 jednorazové akcie za rok. Zároveň sa zaväzuje v priestoroch ľavej (južnej) pivničnej lode ponechať 2 boxy pre potreby mesta bezodplatne počas celej doby nájmu.

VII.16 Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám umožniť prístup k predmetu nájmu. Prenajímateľ má právo kedykoľvek v priebehu nájmu vykonať kontrolu overenia účelu užívania predmetu nájmu, kontrolu dodržania starostlivosti o prenajatý majetok a kontrolu overenia užívania predmetu nájmu v súlade s podmienkami stanovenými v tejto zmluve.

VII.17 Nájomca sa zaväzuje celú dobu prenájmu dodržiavať účel prenájmu tak, ako je uvedené v bode III.1 tejto zmluvy. V prípade nedodržania tohto záväzku ako i porušenia ustanovenia bodu V.2 tejto zmluvy týkajúceho sa úhrady platieb nájomného má prenajímateľ právo vypovedať nájomnú zmluvu s jednomesačnou výpovednou lehotou.

VII.18 Ďalší podnájom vykonaný nájomcom je možný len v rámci dohôd uvedených v tejto zmluve a len počas jej trvania a to len s písomným súhlasom prenajímateľa.

VII.19 Krátkodobý podnájom (maximálne 3 dni) nadzemných priestorov môže nájomca uskutočniť aj bez súhlasu mesta. Tieto prenájmy môže uskutočniť len v sadzbách stanovených Štatútom archívu vín. Prípadná zmena sadzieb podnájmu podlieha schváleniu Mestského zastupiteľstva vo Vrábľoch.

VII.20 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú definované v zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

VIII. Záverečné ustanovenia



VIII.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.11.2023 za podmienky, že pred týmto dňom bude zverejnená.

VIII.2 Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prejedaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevhodných podmienok.

VIII.3 Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez súhlasu druhej zmluvnej strany previesť práva a/alebo povinnosti jej vyplývajúce a/alebo súvisiace s touto zmluvou na tretiu stranu.

VIII.4 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom prenajímateľ aj nájomca obdržia jeden rovnopis.

Vo Vrábľoch, dňa 30.10.2023



prenajímateľ

Gastro Kosi s r.o.

nájomca

Kontrolný list

ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA

vykonaná v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z.

Finančná operácia, ku ktorej sa základná fin. kontrola vzťahuje (č. faktúry, č. zmluvy a pod.)

Zmluva o nájme nehnuteľností č. 582/2023

Finančná operácia je - nie je * v súlade s

- a) rozpočtom Mesta Vrábľe na príslušný rozpočtový rok
- b) ~~zákonom o verejnom obstarávaní~~
- c) osobitnými predpismi (*napr. zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy, zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy, zákon o miestnych daniach, zákon o cestovných náhradách a pod.*) alebo medzinárodnými zmluvami ktorými je Slovenská republika viazaná, a na základe ktorých sa Slovenskej republike poskytujú finančné prostriedky zo zahraničia
- d) zmluvami uzatvorenými Mestom Vrábľe
- e) rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov
- f) vnútornými predpismi (*smernicami, VZN, príkazmi primátora,...*)
- g) ~~inými podmienkami poskytnutia verejných financií neuvedených v písm. a) až f).~~

Finančnú operáciu alebo jej časť **je - nie je *** možné vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

Dátum vykonania základnej finančnej kontroly : 30.10.2023
Meno a priezvisko osoby, ktorá vykonala zákl. fin. kontrolu : Mgr. Karin My
Podpis osoby, ktorá vykonala základnú finančnú kontrolu :

Finančnú operáciu alebo jej časť **je - nie je *** možné vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

Dátum vykonania základnej finančnej kontroly : 30.10.2023
Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca : Mgr. Richard Galamb
Dátum a podpis vedúceho zamestnanca :

*nehodiace sa preškrtnúť;

