

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 11688/2023

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov

Prenajímateľ: **Mesto Veľký Šariš**
Sídlo: Námestie sv. Jakuba č. 1, Veľký Šariš
V zastúpení: JUDr. Viliam Kall, primátor
IČO: 00327972
Číslo účtu: IBAN SK32 5600 0000 0088 0092 3002

(ďalej ako „prenajímateľ“)

A

Nájomca: **BaK, spol. s r. o.**
Sídlo: Obchodná 717/12, Jaklovce 055 61
V zastúpení: Ján Brutovský, konateľ
IČO: 54 674 727

(ďalej ako „nájomca“)

Čl. I Úvodné ustanovenia

- 1.1 Mesto Veľký Šariš vyhlásilo dňa 29.06.2023 obchodnú verejnú súťaž na podávanie najvhodnejších ponúk na prenájom časti stavby a to prízemnia stavby so súp. č. 1209, druh stavby: sýpka, nachádzajúcej sa na parcele KNC 3548, k.ú. Veľký Šariš, o výmere 240 m², vrátane prenájmu časti pozemku KNC 3544/1, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7536 m², k. ú. Veľký Šariš, a to o výmere 470 m², v zmysle grafickej situácie.
- 1.2 MsZ vo Veľkom Šariši uznesením č. 123/2023-19/VI schválilo ako úspešného uchádzača Jána Brutovského, Obchodná 717/12, 055 61 Jaklovce, resp. subjekt, ktorého štatutárnym orgánom bude úspešný uchádzač ako fyzická osoba.

Čl. II Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností, a to stavby so súp. č. 1209, umiestnenej na parcele KNC 3548, k. ú. Veľký Šariš a pozemku KNC 3544/1, druh zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Veľký Šariš.

- 2.2 Prenajímateľ prostredníctvom tejto zmluvy prenecháva do dočasného užívania nájomcovi časti nehnuteľností a to prízemie stavby so súp. č. 1209, umiestnenej na parcele KNC 3548, k. ú. Veľký Šariš, o výmere 240 m² a pozemku KNC 3544/1 – zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Veľký Šariš o výmere 470 m². Predmet nájmu je znázornený v grafickej situácii, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.

(ďalej ako „predmet nájmu“)

- 2.3 Nájomca preberá predmet nájmu a zaväzuje sa zaň riadne a včas uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve a zároveň ho užívať v zmysle ustanovení tejto zmluvy.
- 2.4 Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy, t. j. v stave v akom stojí a leží.

Čl. III

Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účel prevádzkovania maloobchodnej predajne stavebníckeho charakteru a skladových priestorov.
- 3.2 Nájomca je povinný sám na svoje náklady a svoje meno zabezpečiť potrebné povolenia, oprávnenia, súhlasy a iné dokumenty alebo doklady od príslušných orgánov potrebné na dosiahnutie účelu nájmu podľa tejto zmluvy.
- 3.3 Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako zmluvne dohodnutý účel podľa bodu 3.1 bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. IV

Doba nájmu

- 4.1 Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú – 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli na opcii na predĺženie doby nájmu o 12 mesiacov – a to aj opakovane, zo strany nájomcu. Nájomca najneskôr 45 dní pred ukončením nájomného vzťahu doručí prenajímateľovi písomné oznámenie, že má záujem na predĺžení doby nájmu a zároveň v písomnom oznámení uvedie návrh na výšku nájomného. Určenie výšky nájomného bude vecou dohody zmluvných strán s prihliadnutím na aktuálne trhové podmienky. Nájomca berie na vedomie, že predĺženie doby nájmu, vrátane dohody na výške nájomného podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom vo Veľkom Šariši, ak zásady hospodárenia s majetkom mesta nebudú ustanovovať inak. Schválenie je podmienkou platnosti následne vyhotoveného dodatku k tejto nájomnej zmluve, ktorým dôjde k predĺženiu doby nájmu, ako aj úprave výšky nájomného.

Čl. V

Úhrada a výška nájomného

- 5.1 Nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 100,-€/mesiac/prízemie stavby, ktorá je predmetom nájmu a 100,- €/mesiac/časť pozemku, ktorý je predmetom nájmu.
- 5.2 Nájomné je splatné bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr k 15. dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý je nájomné uhrádzané. Splatnosť faktúry je 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 5.3 Nájomca berie na vedomie, že v sume nájomného za predmet nájmu nie sú zahrnuté úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä: spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, poplatky za odber studenej a teplej vody, dodávka tepla, úhrada za odpady, prípadne iné. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný poskytovať nájomcovi plnenie služieb podľa prvej vety. Nájomca je oprávnený si zabezpečiť dodávku týchto plnení vo svojom mene a na vlastné náklady, ak sa nedohodne inak.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1 Prenajímateľ je povinný najmä:
- a) najneskôr do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou
 - c) poskytnúť nájomcovi súčinnosť bez povinnosti majetkovej účasti v súvislosti s rekonštrukciou
- 6.2 Nájomca je povinný najmä:
- a) prevziať od prenajímateľa predmet nájmu,
 - b) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - c) riadne platiť úhrady za nájom vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve,
 - d) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia predmetu nájmu predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štatút, požiarne poriadky, príp. iné dokumenty vyžadované v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
 - e) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do predmetu nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvne dojednaných podmienok nájmu,
 - f) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch,

- g) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch predmetu nájmu tak, aby nedošlo k ich poškodeniu
- 6.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu, alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.4 Nájomca je oprávnený vykonať rekonštrukciu stavby, ktorá je predmetom prenájmu a to v rozsahu nevyhnutnom na prevádzkovanie maloobchodnej predajne stavebníckeho charakteru a skladových priestorov riadne a v súlade s platnými predpismi Slovenskej republiky. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o plánovaných rekonštrukčných prácach najmenej sedem dní pred začiatkom ich realizácie, pričom výkon rekonštrukčných prác majúci charakter demolačných prác obvodového plášťa stavby, vnútorných priečok stavby alebo iných zásahov obdobného rozsahu alebo závažnosti, môže byť realizovaný len so súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa sa taktiež vyžaduje na výkon takých rekonštrukčných prác, ktorých vykonaním by došlo k hoci aj krátkodobému zníženiu hodnoty stavby v porovnaní s jej stavom ku dňu podpisu tejto zmluvy.
- 6.5 V prípade, že nájomca vykoná stavebné práce bez udeleného súhlasu prenajímateľa podľa bodu 6.4., má prenajímateľ nárok na náhradu škody, ktorá mu konaním nájomcu vznikla.
- 6.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na rekonštrukciu (podľa bodu 6.4), t. j. nájomca sa vzdáva práva na náhradu vložených investícií do vykonanej rekonštrukcie, ako aj práva na protihodnotu o to, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Čl. VII

Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom zaniká:
- a) obojstrannou písomnou dohodou,
 - b) odstúpením od zmluvy
- 7.2 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
- a) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dojednaný účel bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- 7.3 Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca ako aj prenajímateľ aj z ďalších dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 7.4 Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie do 30 dní od ukončenia

zmluvného vzťahu. Veci vytvorené a nadobudnuté rekonštrukciou ostávajú súčasťou predmetu nájmu.

- 7.5 V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu akékoľvek finančného plnenia zo strany prenajímateľa, ako napr. náhradu škody, náhradu ušlého zisku a pod.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.2 Podmienky dohodnuté v tejto zmluve môžu zmluvné strany meniť len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 8.4 V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú nevykonateľnými alebo neúčinnými, alebo v prípade, ak táto zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá platnosť ostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia platí ako dojednané také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dojednané ustanovenie také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, čo by bolo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dojednané, keby na to zmluvné strany pamätali. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
- 8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, obsahu porozumeli, je vyjadrením ich pravej a slobodnej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

Vo Veľkom Šariši dňa 30.11.2023

Prenajímateľ

Nájomca

.....
JUDr. Viliam Kall, primátor
Mesto Veľký Šariš

.....
Ján Brutovský
BaK, spol. s r. o.