

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Mesto Dolný Kubín

Sídlo: Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín

Štatutárny zástupca: Ing. Ján Prílepok, primátor

IČO: 00314463

Zastúpené správcom majetku:

Základná umelecká škola Petra Michala Bohúňa

Sídlo: Matúškova 1632/5, 026 01 Dolný Kubín

Štatutárny zástupca: Mgr. Michal Janiga, riaditeľ

IČO: 036132497

Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Dolný Kubín

Číslo účtu: IBAN: SK74 0200 0000 0026 5022 8153

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Ľubomír Beluš

Miesto podnikania: Lucenkova 1203/13, 026 01 Dolný Kubín

IČO: 37 358 677

Štatutárny zástupca: Ľubomír Beluš

Zápis: Okresný úrad Dolný Kubín, Číslo živnostenského registra: 503-5307

(ďalej len „**Nájomca**“)

I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom stavby s.č. 1696 (budova rešt. Radnica), postavenej na pozemku CKN parc. č. 80/1 v k.ú. Dolný Kubín na ulici Matúškova, s.č. 1696/3.

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí stavby s.č. 1696 (budova rešt. Radnica) a to menovite:

- 101 banketka (16,20 m²),
- 102 WC muži (3,25 m²),
- 103 WC ženy (1,49 m²),
- 104 umyvárka ženy (1,92 m²),
- 105 umyvárka muži (3,3 m²),
- 106 chodba WC muži (2,38 m²),
- 107 jedáleň (39,97 m²),
- 108 WC zamestnanci (1,36 m²),
- 109 sklad (2,00 m²),
- 110 šatňa (3,70 m²),
- 111 zádverie (10,59 m²),
- 112 chodba (12,4 m²),
- 113 jedáleň (28,53 m²),
- 114 kuchyňa (24,67 m²),
- 115 kaviareň (39,45 m²),
- 116 sklad (11,69 m²),
- 117 kancelária (13,8 m²).

Spolu 216,70 m².

3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať za účelom prevádzky reštaurácie.

II. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.05.2024, pokiaľ bude trvať účel nájmu, podľa tejto zmluvy.

III. Nájomné a služby spojené s nájomom

1. Výška nájomného je dohodnutá v sume 915,87 EUR/mesiac (slovom: deväťstopätnásť eur a osemdesiatsedem centov) bez DPH mesačne ako nájomné za celý prenajatý priestor.
2. Úhradu nájomného sa Nájomca zaväzuje vykonávať v pravidelných mesačných splátkach do 15. dňa nasledujúceho mesiaca na účet Prenajímateľa s variabilným symbolom 37358677. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného bude Prenajímateľ v nasledujúcich kalendárnych rokoch jednostranne kumulovane zvyšovať vždy o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, pričom prvý krát sa výška nájomného zvýši v roku 2025, a to o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok 2024. Každý ďalší kalendárny rok od kalendárneho roku 2024 vrátane, sa výška nájomného zvýši o mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, pričom toto percentuálne zvýšenie výšky nájomného sa bude počítať vždy z výšky nájomného, ktorú mal nájomca platiť, v zmysle vyššie uvedeného, za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok.
3. Nájomca sa výslovne zaväzuje, že úhradu za služby spojené s užívaním predmetu tejto nájomnej zmluvy (teplo, vodné, stočné, zrážkovú vodu, elektrickú energiu, plyn a pod.) a za všetky druhy revízií zariadení bude znášať na vlastné náklady, o čom si s príslušnými dodávateľmi urobí vlastné dohody.
4. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného alebo prevádzkových nákladov súvisiacich s nájomom predmetu nájmu má Prenajímateľ okrem úroku z omeškania právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

IV. Technický stav nebytového priestoru

1. Nájomca vyhlasuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu obhliadkou na mieste samom a predmet nájmu do nájmu preberá ako stojí a leží. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne bežné užívanie pre účely nájmu.
2. Nájomca je povinný práce, opravy a úpravy súvisiace s prispôbením si predmetu nájmu pre účely nájmu a svoje potreby a drobné opravy v predmete nájmu znášať na vlastné náklady.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na tom, že akékoľvek stavebné úpravy bude Nájomca konzultovať s Prenajímateľom a budú vykonané len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Zmluvné strany sa tiež výslovne dohodli na tom, že všetky stavebné úpravy, opravy a modernizácie vykonané Nájomcom na predmete nájmu, ktoré akýmkoľvek spôsobom zhodnotia predmet nájmu, sa stávajú pevnou súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom Prenajímateľa bez toho, aby mal Nájomca právo požadovať od Prenajímateľa náhradu týchto nákladov alebo vydanie bezdôvodného obohatenia.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel a v súlade s ostatnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi vznik havárie, poistnej udalosti alebo inej škody na majetku Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. Nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.

5. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu – rozvody plynu, elektriny, vody a pod.
6. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu príslušné hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy, predpisy BOZP v zmysle platnej legislatívy.
7. Nájomca je povinný vybaviť predmetné nebytové priestory požiaro-technickými zariadeniami a vecnými prostriedkami ochrany pred požiarom a zabezpečiť ich pravidelné kontroly, prehliadky, revízie a opravy v súlade s platnými právnymi predpismi.
8. Prenajímateľ má právo vstupovať za prítomnosti Nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania technického stavu predmetu nájmu.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ani jeho časť, do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

VI. Skončenie nájmu

1. Pre skončenie nájomného vzťahu platia primerané ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca a Prenajímateľ sú oprávnení zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je tri mesiace a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
2. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať prenajaté priestory v takom stave v akom boli prenajaté, prípadne zhodnotené stavebnými úpravami písomne odsúhlasenými Prenajímateľom, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.
3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať platenie nájomného ku dňu skončenia nájmu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy možno robiť len formou písomného a očíslovaného dodatku.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na internete v zmysle platných právnych predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia postupom podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva je vyhotovená v 5 (slovom: piatich) vyhotoveniach, z ktorých 3 (slovom: tri) vyhotovenia sú určené pre potreby Prenajímateľa a 2 (slovom: dve) vyhotovenia sú určené pre potreby pre Nájomcu.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
7. Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane ustanovenie § 106 ods. 1 písm. b) v spojení s § 112 Civilného sporového poriadku.

Prenajímateľ:
26.4.2024
V Dolnom Kubíne dňa

Nájomca:
26.4.2024
V Dolnom Kubíne dňa

Podpísané + pečiatka
.....
Základná umelecká škola Petra Michala Bohúňa
Mgr. Michal Janiga
riaditeľ školy

Podpísané + pečiatka
.....
Lubomír Beluš