

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 390/2024-OP-I-NZ

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Mesto Brezno

Sídlo: Námestie gen. M. R. Štefánika 1, 977 01 Brezno
IČO: 00 313 319
DIČ: 2020398391
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK97 5600 0000 0020 0279 1001
Zastúpenie: JUDr. Tomáš Abel, PhD., primátor mesta
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Mestský hotel Ďumbier, s. r. o.

Obchodné meno: Mestský hotel Ďumbier, s. r. o.
Sídlo: Námestie gen. M. R. Štefánika 31, 977 01 Brezno
IČO: 55 400 931
DIČ: 2121974877
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK88 5600 0000 0099 9645 0001
Zastúpenie: Ing. Lukáš Jeremiáš, konateľ
(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spoločne označovaní aj ako „účastníci zmluvy a zmluvné strany“)

Článok I.

Vyhlásenie prenajímateľa, predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **nebytových priestorov** nachádzajúcich sa v na **Námestí M. R. Štefánika, súp. č. 2 v Brezne**, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 2982, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 916 m², kat. územie Brezno vedenej Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na LV č. 2351 o celkovej podlahovej ploche 379,82 m² (ďalej len „nebytové priestory“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **časť nebytových priestorov o celkovej výmere 24,87 m²**, podľa Prílohy č. 1 - zakreslenie predmetu nájmu (ďalej len „predmet nájmu“), ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy **pre účel prevádzkovania bistra**. Predmet nájmu pozostáva z nebytových priestorov – bistro o rozlohe 13,7 m², WC zamestnanci o rozlohe 6,78 m², WC o rozlohe 2,26 m² a WC o rozlohe 2,13 m².
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu podľa ods. 2 tohto článku v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, za podmienok stanovených v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za to nájomné a plniť ďalšie povinnosti stanovené v tejto zmluve.

Článok II.

Nájomné, služby spojené s užívaním nebytových priestorov a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za predmet nájmu vo výške **500,- Eur (slovom: päťsto Eur) ročne**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi nájomné najneskôr do 31.1. bežného roka za príslušný kalendárny rok na účet prenajímateľa **IBAN: SK97 5600 0000 0020 0279 1001** vedený v peňažnom ústave Prima banka Slovensko, a.s., s povinnosťou uviesť variabilný symbol **1710154822** (ďalej aj „účet“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pomernú časť ročného nájomného za rok 2024 je nájomca povinný ho uhradiť do pätnástich dní od účinnosti tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že platby za dodávku médií – vodné, stočné a elektrická energia, spojených s predmetom nájmu bude uhrádzať prenajímateľ. Na základe ročného zúčtovania prenajímateľ vykoná zúčtovanie nákladov s nájomcom.
5. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej výške a v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z ročného nájomného za každý deň omeškania, odo dňa nasledujúceho po dni, kedy je nájomca povinný uhradiť platbu za nájomné. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa domáhať sa náhrady škody, ktorá mu tým vznikla.
6. Zmluvné strany považujú výšku zmluvnej pokuty čo do výšky za primeranú.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo dojednané ročné nájomné jednostranne zmeniť (zvýšiť alebo znížiť), a to formou písomného oznámenia o výške ročného nájomného v prípade ak dôjde k zmene súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo smerníc, alebo všeobecne záväzných nariadení mesta Brezna, alebo rozhodnutia štatutárneho orgánu mesta, ktoré inak majú vplyv na výšku nájomného.

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenájma predmet nájmu na dobu **určitú, a to na 5 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.**
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté a obvyklé užívanie, pozná jeho právny a faktický stav, zároveň prehlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a v tomto stave ho preberá do užívania na dohodnutý účel a zaväzuje sa ho na tento účel aj užívať, čo svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý sa zaväzujú aj podpísať.

Článok IV. Zabezpečenie predmetu nájmu

1. Nájomca si zabezpečí ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na zariadeniach a vnesených veciach, prípadným vniknutím do predmetu nájmu vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou, alebo treťou osobou.
3. V prípade znehodnotenia, poškodenia, straty predmetu nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu resp. ho nahradiť, okrem prípadov, keď bol predmet nájmu vyradený prenájímateľom.
4. Zabudovanie nových zabezpečovacích a iných zariadení (poplašné, svetelné a iné), ako aj reklamných pútačov, označenie prevádzky je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenájímateľovi, pričom prenájímateľ má právo vyjadriť súhlas resp. nesúhlas so zabudovaním resp. umiestnením takýchto zariadení. Porušenie povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
5. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: zabezpečenie priestorov (napr. ochrana pred krádežou), čistota priestorov, resp. spoločných priestorov, revízie elektrických kotlov, komínov, prípadne iných zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, u ktorých to vyžadujú všeobecne záväzne právne predpisy, odvoz komunálneho odpadu v zmysle osobitných predpisov a opravy v objekte. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu (akéhokoľvek druhu) je v priestore predmetu nájmu a v jeho bezprostrednej blízkosti neprípustné. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenájímateľovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas doby trvania nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu, ku ktorému sa zaviazal v rozsahu podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť prenájímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v tejto zmluve, najneskôr však do 7. dní po zmene rozhodujúcich skutočností. V prípade takéhoto oznámenia o zmene údajov v adrese sa akéhokoľvek písomnosti doručujú na túto adresu. Porušením povinností uvedených v tomto odseku sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti sa budú doručovať:
 - a) určené pre prenajímateľa, na adresu jeho sídla
 - b) určené pre nájomcu na adresu jeho sídla.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pre výklad obvyklého udržiavania sa použijú pojmy drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, tak ako sú vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. (§ 5 až § 9), s tým, že suma uvedená v § 5 ods. 2 je dohodnutá zmluvnými stranami sumou, ktorá **neprevýši 300,- Eur (slovom: tristo Eur)**. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že si predmet nájmu vyžaduje stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu za trvania nájomného vzťahu a pokiaľ sa nájomca rozhodne vykonať zásah do predmetu nájmu formou investícií, ktoré sú nutné k tomu, aby predmet nájmu zodpovedal podmienkam a predstavám nájomcu pre ich užívanie za daným účelom prenájmu, môžu začať nájomca s vykonávaním investícií až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a rozhodnutia resp. vyjadrenia príslušného stavebného úradu pokiaľ to rozsah diela vyžaduje. Nájomca sa zároveň zaväzuje vykonať prípadné stavebné úpravy, opravy alebo rekonštrukciu takým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí a spoločných zariadení okolitých objektov. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu, resp. jeho zhodnotenie, teda nebude si nárokovat ani protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
6. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
7. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu.
8. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré nájomca neodstráni, ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa s určením lehoty na jej odstránenie, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100% z ročného nájmu, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 10 dní od písomnej výzvy prenajímateľa. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa domáhať sa škody, ktorá mu tým vznikla.
9. Nájomca je povinný počas doby nájmu na vlastné náklady zabezpečovať komplexnú údržbu predmetu nájmu a udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti revízie technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu, a to v zmysle platných právnych predpisov.
11. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie predmetu nájmu proti poškodeniu po celú dobu trvania tejto zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie prevádzky. Škody spôsobené charakterom prevádzky znáša nájomca.
12. Nájomca je povinný vznik akejkoľvek poistnej udalosti bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi.
13. Nájomca je oprávnený prenajímať (t. j. dať do podnájmu) prenajatý majetok tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok V.

Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že tento nájomný vzťah sa môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy,
 - c) uplynutím doby nájmu,
 - d) výpoveďou zmluvy kedykoľvek aj bez udania dôvodu, pričom výpovednú dobu si zmluvné strany dohodli trojmesačnú, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy po zistení nižšie uvedených skutočností, ktoré sa považujú za podstatné porušenie zmluvnej povinnosti:
 - a) ak nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a predmet nájmu použije ako nepeňažný vklad,
 - b) ak nájomca napriek písomnej výstrahe predmet nájmu užíva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) ak nájomca napriek upomienke nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - d) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu, alebo držby tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak sa po dobu trvania nájmu vyskytnú právne vady, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu na dohodnutý účel a prenajímateľ tieto neodstráni aj napriek písomnej výzve nájomcu.
4. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých podmienok podľa ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi, vyplývajúcich aj z právnych predpisov (napr. Stavebný zákon, Občiansky zákonník, VZN mesta Brezno atď.) zmluvné strany to budú považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok VII.

Vypratanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr do 15 dní po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu protokol.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. s ohľadom na stavebné úpravy, na ktoré dal prenajímateľ súhlas.
3. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad v prospech prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. V otázkach, ktoré nie sú zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
2. Zmeny tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nepoužije pri aplikácii ustanovení článku II. ods. 6, kde prenajímateľ v súlade s príslušnými ustanoveniami podľa tejto zmluvy môže zmeniť dohodnuté podmienky jednostranne.
3. Táto zmluva je v zmysle ustanovenia § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, nevykonanej v tiesni a za zvlášť nevýhodných podmienok, ju vlastnoručne podpisujú.
6. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:

Príloha č. 1 – zakreslenie predmetu nájmu.

V Brezne, dňa

V Brezne, dňa

Prenajímateľ:
Mesto Brezno

Nájomca:
Mestský hotel Ďumbier, s. r. o.

.....
JUDr. Tomáš Abel, PhD.
primátor mesta

.....
Ing. Lukáš Jeremiáš
konateľ

Príloha č. 1 - zakreslenie predmetu nájmu (červenou farbou)

