

Z m l u v a

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

1.) Prenajímateľom:

Mesto Bojnice

Adresa: Sládkovičova 176/1, 972 01 Bojnice
v zastúpení: MVDr. Ladislav Smatana - primátor mesta
IČO: 00 318 001
DIČ: 2021162638
Bank. spojenie: VÚB a.s.,
IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382
(ďalej len prenájomca)

2.) Nájomcom:

Tomáš Chandoga

Adresa: Lúčky 1242/2, 972 01 Bojnice
IČO: 51 777 444
DIČ: 1121307220
Email:
Telefón:
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
IBAN: SK71 7500 0000 0040 2063 7322
(ďalej len nájomca)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte na Hurbanovom námestí č. 47/36 v Bojniciach. Prenajímateľ je výlučný vlastník danej nehnuteľnosti.

1.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v polyfunkčnom objekte na Hurbanovom námestí, súpisné č. 47 v Bojniciach, postavené na parcele č. 2314 v k. ú. Bojnice, časť budovy o **výmere 148,10 m²** (prvé nadzemné podlažie: spoločná hala – časť o výmere 6,50 m², druhé nadzemné podlažie pozostávajúce z dvoch samostatných celkov: priestor 1 - 29,50 m², WC + predsienka - 3,90 m², priestor 2 - 27,90 m², WC + predsienka - 4,00 m², tretie nadzemné podlažie – podkrovie, pozostávajúce z dvoch samostatných celkov: priestor 3 - 27,60 m², WC + predsienka - 3,80 m², priestor 4, v ktorom je umiestnený kotol pre celý objekt - 31,50 m², WC + predsienka - 4,30 m² a hala so schodiskom - 9,10 m²) – ubytovacie zariadenie penzijnového typu.

1.3. Prenajímané priestory sú napojené na elektrické rozvody, vodovodné rozvody a centrálnu vykurovanie pre celú budovu.

1.4. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať za účelom prevádzkovania podnikateľskej činnosti v rozsahu oprávnenia: ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na uvedený účel.

1.5. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

1.6. Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi do výlučného užívania predmet nájmu tak, ako je tento špecifikovaný v ods. 1 tohto článku a nájomca predmet nájmu prijíma a zaväzuje sa zaň platiť riadne a včas nájomné.

Článok II.

Doba nájmu a jeho skončenie

2.1. Zmluva sa uzatvára v zmysle **Uznesenia č. 89/2024** zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 25. apríla 2024 **na dobu neurčitú od 01. 05. 2024** s výpovednou lehotou 3 mesiace.

2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán – zmluvné strany sa môžu dohodnúť na skončení nájmu k určitému dátumu, a to formou písomnej dohody podpísanej oprávnenými zástupcami zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.

2.3. Zmluvné strany si v súlade s ust. § 12 zák. č. 116/1990 Zb. dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

2.4. Nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty resp. skončenia nájmu v takom stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

2.5. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú škodu na nebytových priestoroch.

Článok III.

Cena nájmu, platobné podmienky

3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné vo výške **13 551,15 Eur** ročne (slovom: trinásťtisíc päťsto päťdesiatjeden eur pätnásť centov.).

3.2. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného v mesačných splátkach vo výške **1129,26 Eur** (slovom: jedentisícstodvadsaťdeväť eur 26/100), splatných najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na bankový účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. č. účtu v tvare IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382. Variabilný symbol: 51777444. Mesačné nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

3.3. V prípade omeškania s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi okrem zákonného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.

3.4. Výška nájomného môže byť prehodnocovaná na základe medziročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o príslušné percento od nasledujúceho

mesiacu po zverejnení štatistických údajov a nájomca sa zaväzuje toto zvýšené nájomné akceptovať a mesačné nájomné počnúc dňom doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného uhrádzať v zvýšenej sume.

Článok IV.

Cena záloh za energie, platobné podmienky.

4.1. Ročné zálohové platby za energie sa stanovujú nasledovne:

- elektrická energia	:	1 200,- EUR
- vodné, stočné, zrážkové vody	:	800,- EUR
- vykurovanie	:	2 500,- EUR
s p o l u	:	4 500,- EUR

4.2. Zálohové platby sú splatné v mesačných splátkach v **sume 375,00 €** v termíne **do 10. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.

4.3. Zálohy za služby budú vyúčtované a doručené nájomcovi v zákonom stanovenej lehote, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

5.1. Nájomca nemôže podstatným spôsobom zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.2. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať bežnú a obvyklú údržbu prenajatých priestorov, ako aj priestorov, ktoré k nebytovým priestorom prináležia alebo ktoré v súvislosti s prenajatými priestormi užíva, zabezpečovať revízie všetkého druhu, ako aj hradiť všetky náklady, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

Bežnou a obvyklou údržbou prenajatých priestorov sa rozumie najmä maľovanie a natieranie priestorov, drobné opravy svietidiel a vypínačov, opravy vstupných dverí a okien, ako aj iné bežné udržiavacie práce.

Rámec presahujúcich bežnú údržbu sú najmä opravy zatekajúcich strešných konštrukcií, opravy rozvodov vykurovacieho systému, stavebné zásahy do nosných konštrukcií a pod.

5.3. Nájomca môže vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov Podmienkou vykonania takejto rekonštrukcie je dodržanie stavebného zákona a príslušných predpisov zo strany nájomcu.

5.4. Nájomca je povinný dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho prevádzkovej činnosti a na svoje náklady zabezpečovať pravidelnú likvidáciu všetkých odpadov, ktoré pri svojej činnosti vyprodukuje, uzatvorením zmluvy o vývoze odpadov s Technickými službami, p.o.m. Bojnice, Rybníčky 6, a tieto skladovať len vo vyhradených priestoroch. Nájomca je povinný uhradiť miestny poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad v súlade s platným všeobecne záväzným nariadením mesta Bojnice.

5.5. Nájomca je povinný pred predmetom nájmu udržiavať čistotu a poriadok, v zimnom období odhŕňať sneh.

- 5.6. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu užívaných nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov a nariadení mesta Bojnice.
- 5.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlasovať prenajímateľovi potrebu opráv, presahujúcich rámec bežnej a obvyklej údržby a ktoré je povinný vykonávať prenajímateľ.
- 5.8. Nebytové priestory nájomca nemôže dať do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.9. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímané priestory v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- 5.10. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytové priestory vrátiť prenajímateľovi v riadnom stave nepoškodené, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas nájomnej doby, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a vymaľované na bielo.
- 5.11. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady a taktiež preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce mu z ustanovení zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.
- 5.12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, štatutárnych zástupcov a pod.
- 5.13. Je zakázané vykonávať akékoľvek zásahy do elektrických zariadení a elektroinštalácie, plynových zariadení a plynoinštalácie, vykurovacích telies a rozvodov vody bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka budovy. Po prípadnom vykonaní zásahu (servisného úkonu) je nájomca povinný predložiť revíziu správu alebo protokol o vykonaní prác.
- 5.14. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (prostriedky elektronickej ochrany a pod.)
- 5.15. Kľúče od prenajatého priestoru odovzdá prenajímateľ nájomcovi s tým, že nájomca ich bude poskytovať výhradne ním určeným zodpovedným osobám. Prenajímateľ si ponechá jednu kópiu kľúča od priestorov pre účely protipožiarnej ochrany a iných nepredvídaných situácií. Prenajímateľ sa zaväzuje nevstupovať do priestorov nájomcu bez jeho súhlasu okrem situácií, vyžadujúcich si okamžité riešenie havárií, resp. živelných udalostí. O nutnosti vstupu do týchto priestorov bude nájomcu prenajímateľ bezodkladne telefonicky informovať. Nájomca si môže vymeniť zámok na vnútorných dverách na svoje náklady. V prípade výmeny zámku odovzdá jednu kópiu kľúča prenajímateľovi za účelom vyššie uvedeným.
- 5.16. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti.

Článok VI. Poistenie.

6.1. Poistenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy zabezpečí vlastník nehnuteľnosti – mesto Bojnica na vlastné náklady. Poistenie objektu na iné účely si podľa potreby zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok VII. Záverečné ustanovenia.

7.1. V otázkach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy účastníkov spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

7.2 Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou formou.

7.3. Ak by boli niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, zostáva zmluva v ostatnom platná. Neplatné ustanovenia zmluvy sa zmluvní partneri zaväzujú vzájomnou dohodou upraviť tak, aby sa dosiahol účel sledovaný neplatným ustanovením.

7.4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržali po jednom rovnopise zmluvy.

7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť v súvislosti s doručovaním vzájomných písomností nasledovným: písomnosti sa považujú za doručené dňom, keď boli adresátom prevzaté, alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri, alebo do aktivovanej elektronickej schránky alebo na adresu trvalého pobytu a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomností odmietol a to dňom odmietnutia tejto písomnosti adresátom.

7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s textom tejto zmluvy a že táto bola vyhotovená na základe ich pravej a slobodnej vôle a na dôkaz toho túto zmluvu podpisujú.

7.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v zmysle § 47a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Bojniciach, dňa 30.4.2024

V Bojniciach, dňa 30.4.2024

za nájomcu:
Tomáš Chandoga

za prenajímateľa:
MVDr. Ladislav Smatana, primátor