

Nájomná zmluva č. 2402405

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

- Prenajímateľ:** **Mesto Piešťany**
Zastúpené: Mgr. Peter Jančovič, PhD., primátor mesta
Sídlo: Nám. SNP č. 3, 921 45 Piešťany
IČO: 00 612 031
DIČ: 2020537893
Bankové spojenie: IBAN SK87 0200 0000 0000 3402 8212
(ďalej len „**prenajímateľ**“)
- a
- Nájomca:** **VAL group s.r.o.**
Štatutárny orgán: Ing. Natália Valois
Sídlo: Dolná ulica 2102/7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 52 615 278
DIČ: 2121082007
Bankové spojenie: SK34 1100 0000 0029 4807 5399
(ďalej len „**nájomca**“)
(spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1-ina v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany v LV č. 5700 ako stavba so súp. č. 1807 na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 7897 zastavané plochy a nádvoria o výmere 296 m².
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v bode 1. tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“).

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku II. tejto zmluvy a účelom prevádzkovania reštauračno-kaviarenskeho zariadenia spojeného s prezentáciou španielskej kultúry a gastronómie.

Článok IV. Účel a doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov počnúc dňom účinnosti zmluvy.

Článok V. Nájomné a jeho splatnosť

1. Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán na základe ponuky víťazného účastníka obchodnej verejnej súťaže vo výške **42.300,- EUR/ ročne**.
2. Dohodnuté ročné nájomné je bez DPH. V prípade, ak sa Mesto Piešťany stane platiteľom DPH bude k uvedenej sume ročného nájomného uplatnená DPH v zmysle platnej právnej úpravy.
3. Výška ročného nájomného bude každoročne upravovaná na základe uplatnenia priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci kalendárny rok oznamovaného Štatistickým úradom SR, a to tak, že výška nájomného sa každoročne upraví pripočítaním súčinu priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci rok a základného dohodnutého nájomného, k nájomnému za predchádzajúci rok. V prípade deflácie sa výška nájomného o jej hodnotu neupravuje. Výška ročného nájomného, upravená o mieru inflácie, bude nájomcovi oznámená písomne.
4. V cene nájmu nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, ktorými sú najmä náklady na kúrenie, elektrickú energiu, dodávku pitnej vody, stočné, odvoz a likvidáciu odpadu, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nehnuteľnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené služby a náklady je povinný znášať nájomca.
5. Nájomca je povinný nájomné vo výške podľa článku IV. bod 1 – 3 uhrádzať prenajímateľovi v mesačných splátkach vo výške 3.525,- EUR vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu, ktorým je číslo tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný nájomné za prvý mesiac nájomného vzťahu uhradiť prenajímateľovi v alikvótnej výške, a to do 5 dní odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu, ktorým je číslo tejto zmluvy.
7. Nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať nájomné za podmienok dohodnutých v tejto zmluve bez vystavovania faktúr prenajímateľom.
8. V prípade, že je nájomca v omeškaní s úhradou mesačných splátok nájomného podľa článku V. bod 5. a 6. zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške v zmysle platných právnych predpisov.
9. Ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI.

Zábezpeka a notárska zápisnica

1. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške jedného mesačného nájomného, t.j. vo výške 3.525,- EUR. Nájomca je povinný finančnú zábezpeku uhradiť do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v článku I. tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu, ktorým je číslo tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku v prípade:
 - a) dlžného nájomného,
 - b) prislúchajúcich úrokov z omeškania,
 - c) zmluvných pokút,
 - d) prípadných akýchkoľvek škôd na predmete nájmu spôsobených činnosťou nájomcu a/alebo tretích osôb, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu, a to aj škôd voči tretím osobám v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Uvedenú finančnú zábezpeku zloží nájomca na účet prenajímateľa na celé obdobie nájmu, a túto je v prípade spotrebovania časti pravidelne dopĺňať tak, aby finančná zábezpeka bola stále v dojednanej výške 3.525,- EUR. Nedodržanie tohto ustanovenia je dôvodom (oprávnením prenajímateľa) na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa, nakoľko uvedené bude považované za podstatné porušenie zmluvy. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Prenajímateľ uvoľní nájomcom poskytnutú finančnú zábezpeku nájomcovi po skončení nájomného vzťahu, avšak až na základe písomnej výzvy nájomcu o jej uvoľnenie doručenej riadne a preukázateľne prenajímateľovi a zároveň až po uplatnení všetkých prípadných platných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, a to najneskôr v lehote do 15 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcu.
4. Nájomca je povinný do 5 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy podpísať aj notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú zo zmluvy o nájme nehnuteľnosti a použitím notárskej zápisnice ako exekučného titulu - konkrétne nájomca súhlasí s vykonateľnosťou svojho záväzku vypratať a odovzdať predmet nájmu v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu z dôvodu ukončenia nájmu v dôsledku písomnej dohody o skončení nájmu alebo v dôsledku zániku nájmu výpoveďou alebo v dôsledku zániku nájmu odstúpením od zmluvy a súhlasí s vykonateľnosťou svojho záväzku platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti a zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe zmluvy o nájme nehnuteľnosti spolu s ich príslušenstvom v deň ukončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote podľa prvej vety tohto bodu zmluvy. V prípade, že tak nájomca neučiní, zmluva o nájme nehnuteľnosti nenadobudne účinnosť a prenajímateľ od nej odstúpi.

Článok VII.

Podmienky užívania, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

2. Nájomca prevezme predmet nájmu uvedený od prenajímateľa na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí majetku po podpise zmluvy, kde bude opísaný technický stav, vrátane fotografickej dokumentácie, a určí sa zodpovedná osoba za prenajímateľa na kontrolu predmet nájmu.
3. Po ukončení nájmu prevezme prenajímateľ od nájomcu predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, na základe písomného protokolu.
4. Nájomca je oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu.
5. Nájomca je oprávnený užívať premet nájmu riadne, primerane jeho povahe a účelu uvedeného v Článku II. zmluvy.
6. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred akýmkoľvek poškodením alebo zničením a vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu ukončenia tohto zmluvného vzťahu, resp. doby nájmu v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu. Nájomca bude na vlastné náklady vykonávať odborné prehliadky potrebné na prevádzku predmetu nájmu. Nájomca bude povinný o vykonaní opravy predmetu nájmu vopred písomne informovať prenajímateľa. Nájomca bude každú údržbu a opravu evidovať v „Knihe údržby a opráv“, kde uvedie dátum, rozsah a uhradenú cenu. Kniha údržby a opráv bude kontrolovaná prenajímateľom každoročne ku dňu 20.12.
8. V prípade, že nájomca nebude na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu, opravy predmetu nájmu a odborné prehliadky potrebné na prevádzku budovy, a tie vykoná prenajímateľ, bude povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške náklady súvisiace s ich vykonaním do 30 dní od splatnosti faktúry doručenej nájomcovi prenajímateľom. V opačnom prípade môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv a zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet zmluvy (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
10. Nájomca nie je oprávnený realizovať zásahy do architektonického a hmotového riešenia predmetu nájmu. Akceptovateľné sú iba drobné stavebné úpravy v rámci interiéru, ktorých potreba vyplynie z účelu nájmu. Nájomca bude povinný o vykonaní stavebných úprav predmetu nájmu vopred písomne informovať prenajímateľa. Vykonanie stavebných úprav je podmienené predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný ku každej žiadosti o schválenie stavebnej úpravy alebo inej zmeny predložiť príslušnú dokumentáciu s rozpočtom, pokiaľ pôjde o investíciu alebo technické zhodnotenie, ktoré si vyžaduje vypracovanie potrebnej

dokumentácie. Akékoľvek prenajímateľom povolené úpravy alebo iné zmeny predmetu nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení. Nakoľko sa predmetný objekt nachádza v pamiatkovej zóne mesta, tieto úpravy bude potrebné riešiť aj s príslušným pamiatkovým úradom.

11. Nájomca sa zaväzuje v plnom rozsahu prihlásiť k odberu médií u príslušných dodávateľov (voda, elektrická energia, plyn a i.) do 5 dní od účinnosti tejto zmluvy. Za týmto účelom je prenajímateľ povinný poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
12. Nájomca berie na vedomie, že v objekte sa nachádza elektrický rozvádzač, z ktorého je ovládaná hudba hrajúcej fontány „Páv“. Spotreba elektrickej energie rozvádzača bude meraná podružným meračom a tieto náklady bude znášať Mesto Piešťany.
13. Nájomca je povinný si zabezpečiť na vlastné náklady likvidáciu a odvoz odpadu. Nájomca je povinný zmluvne si zabezpečiť prenájom odpadových nádob a udržiavať poriadok a čistotu v okolí odpadových nádob.
14. Nájomca je povinný bezplatne a počas celej doby nájmu umožniť využívanie uzamykateľného miesta na zber komunálneho odpadu susednou prevádzkou, t.č. reštaurácia "U Páva".
15. Nájomca berie na vedomie, že na streche objektu sa nachádza senzor závlahového systému. Nájomca je povinný užívať predmet spôsobom, aby zachoval funkčnosť senzoru závlahového systému a zabránil vzniku škody. Senzor závlahového systému nie je napájaný elektrickou energiou zo stavby, ale je napájaný batériou.
16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
17. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.
18. Nájomca je povinný poistiť predmet nájmu poistením kryjúcim škody na nehnuteľnom majetku, ktoré sú spôsobené požiarom, výbuchom, úderom blesku, pádom lietadla, víchricou, krúpami, zemetrasením, vytopením vodou z vodovodných zariadení, povodňou, záplavou, vytopením z klimatizácie alebo akvária, vandalizmom, poškodením zámkov, rozbitím skla, zadymením, nárazom vozidla, pádom stromov, stožiarom alebo inými predmetmi.
19. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup na predmet nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v zmluve dohodnutým spôsobom.
20. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že prenajímateľ nezodpovedá žiadnym spôsobom a v žiadnom rozsahu za škody, ktoré vzniknú tretím osobám a na ich majetku, na predmete nájmu alebo ktoré vzniknú na predmete nájmu ako dôsledok vandalizmu tretích osôb.
21. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky,

postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete zmluvy a za tieto v plnej miere zodpovedať.

22. Prenajímateľ je oprávnený na predmete nájmu kontrolovať dodržiavanie podmienok ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zo strany nájomcu.
23. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať takým spôsobom, ktorým nedôjde k porušeniu všeobecne záväzných nariadení mesta Piešťany v oblasti nakladania s odpadmi, ochrany ovzdušia a zelene. Za naplnenie dôvodu odstúpenia od zmluvy podľa čl. VIII. bod 4. zmluvy, sa bude považovať opakované porušovanie ustanovení týchto všeobecne záväzných nariadení mesta Piešťany.

Článok VIII. Skončenie nájmu a zánik zmluvy

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.
2. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
3. Prenajímateľ môže tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve, nezaplatil splatné nájomné ani do 2 (dvoch) mesiacov od splatnosti neuhradeného nájomného.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve, užíva predmet nájmu, trpí užívanie predmetu nájmu v rozpore s ktorýmkoľvek ustanovením tejto zmluvy, alebo svojim konaním či nekonaním porušil ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia zmluvy nájomcom podľa prvej vety, pokiaľ toto porušenie je možné napraviť, je prenajímateľ povinný na základe písomnej výzvy vyzvať nájomcu na napravenie vadného stavu. Ak nájomca do 60 dní od doručenia výzvy tak neučiní, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca v prípade spotrebovania finančnej zábezpeky nedoplní finančnú zábezpeku do výšky jedného mesačného nájomného podľa čl. VI. bod 3. zmluvy.
6. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca nepodpíše notársku zápisnicu podľa čl. VI. bod 4. zmluvy.
7. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca neuhradí prenajímateľovi v plnej výške náklady podľa čl. VII. bod 8. zmluvy.

8. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nastane dôvod odstúpenia zo strany nájomcu podľa predchádzajúceho odseku, je nájomca povinný písomnou výzvou vyzvať prenajímateľa k odstráneniu tohto dôvodu. Ak prenajímateľ do 60 dní od doručenia výzvy tak neučiní, má nájomca právo od zmluvy odstúpiť.
10. Odstúpenie od zmluvy oznámi odstupujúca strana druhej strane písomne – doporučeným listom. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej strane. Oznámenie sa považuje za doručené aj v prípade, ak ho druhá zmluvná strana odmietla prevziať, príp. ho neprevzala v odbernej lehote a oznámenie bolo adresovaná do sídla zmluvnej strany.
11. V prípade akéhokoľvek ukončenia nájmu, sa zmluvné strany dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný zaplatiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie predmetu nájmu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu. V takomto prípade bude nárok nájomcu na zhodnotenie predmetu nájmu usporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu.

Článok IX. Doručovanie písomností

1. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany prenajímateľa a nájomcu budú doručované na adresy uvedené v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho identifikačných údajov, inak zodpovedá za škodu, ktorá prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok X. Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Zmeny a dodatky k

tejto zmluve musia mať písomnú formu, musia byť vzostupne číslované a musia byť podpísané oprávnenými zástupcami zmluvných strán, po predchádzajúcom schválení mestským zastupiteľstvom.

3. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich právne rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a dve nájomca.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, prejavenej určito a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany súčasne vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a že zmluva sa uzatvára nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Zmluvné strany berú na vedomie a akceptuje, že zmluva podlieha režimu zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) ako povinne zverejňovaná zmluva a nemajú námietky voči zverejneniu akéhokoľvek údaju obsiahnutého v zmluve.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. Táto nájomná zmluva bola spolu s podmienkami obchodnej verejnej súťaže schválená uznesením MsZ č. 39/2024 zo dňa 25.04.2024
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1: Uznesenie MsZ č. 39/2024 zo dňa 25.04.2024

V Piešťanoch, dňa 03.06.2024

V Piešťanoch, dňa 11.06.2024

Prenajímateľ:
Mesto Piešťany
Mgr. Peter Jančovič, PhD.
primátor mesta Piešťany

Nájomca:
VAL group s.r.o.
Ing. Natália Valois
štatutár