

Zmluva číslo 1961/2024/PS-ESM

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov
(ďalej len „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mesto Banská Bystrica
Sídlo:	Československej armády 26, Banská Bystrica
Štatutárny orgán:	Ján Nosko, primátor mesta
IČO:	00 313 271
DIČ:	2020451587
Bankové spojenie:	ČSOB, a.s., pobočka Banská Bystrica
Číslo účtu:	4017146004/7500
IBAN:	SK87 7500 0000 0040 1714 6004
BIC:	CEKOSKBX
Kontaktná osoba:	Ing. Marián Zauška, Oddelenie evidencie a správy majetku mesta,
Mobil:	0918505221
(ďalej len „prenajímateľ“)	

Nájomca :	CardEmpire, s. r. o.
Sídlo:	Námestie 1. mája 66/23, 903 01 Senec
Štatutárny orgán:	Peter Dobrovodský, konateľ Ing. Ondrej Ožvald, konateľ Ing. Peter Hanák, konateľ Dávid Forró, konateľ
IČO:	54 646 359
DIČ:	2121767901
IČ DPH:	SK2121767901
mobil :	
mail:	
registrácia :	Obchodný register Okresného súdu Bratislava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 162147/B
(ďalej len „nájomca“)	

(prenajímateľ a nájomca ďalej v texte spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytového priestoru č. 1 v obytnej budove na Nám. L. Štúra vo vchode č. 15, 16, 17 v Banskej Bystrici, súpisné číslo 5925, situovanej na pozemkoch parcelné č. C KN 3363/1 a parc. č. C KN 3364/1 – zastavaná plocha a nádvorie, vedenej na LV č. 3282, kat. územie Radvaň.

Článok III.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť nebytového priestoru uvedeného v článku II. bode 1. tejto zmluvy, nachádzajúceho sa na prvom nadzemnom podlaží o celkovej výmere 61,30 m². Jedná sa o nasledovné miestnosti:

- miestnosť č. 17 o rozlohe	43,20 m ²
- 1/3 miestnosti (chodba) č. 18 o rozlohe	12,97 m ²
- 1/3 miestnosti č. 11 o rozlohe	5,13 m ²
SPOLU :	61,30 m²

(ďalej ako „predmet nájmu“ alebo aj ako „priestory“).

Článok IV.

Účel a spôsob nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné podľa článku VI. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu v súlade s Článkom 7, odst. 4, písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica v znení účinnom od 01.11.2023.
3. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje užívať pre svoju činnosť ako **predajňu spoločenských hier** tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam.
4. Užívanie predmetu nájmu na iný účel ako je uvedený v bode 3. tohto článku zmluvy považujú zmluvné strany za podstatné porušenie zmluvy a toto porušenie zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.
5. V prípade porušenia povinnosti nájomcu užívať predmet nájmu na účel stanovený v bode 3. tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 €, a to aj opakovane.
6. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu riadne oboznámený a tento zodpovedá účelu, na ktorý sa podľa bodu 3. tohto článku zmluvy prenajíma.

Článok V.

Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.08.2024 do 31.07.2025.**

Článok VI.

Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy je stanovená v súlade s Článkom 17, bod (5), Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica v znení účinnom od 01.11.2023 na nájomné vo výške 27,00 €/m²/rok + úhrady za poskytnuté služby spojené s prevádzkou. Výška nájomného je **1.655,10 € ročne** (slovom: jedentisíšesťstopäťdesiatpäť euro a desať eurocentov), (61,30 m² x 27,00 € = 1.655,10 €). V nájomnom nie sú zahrnuté platby za poskytnuté služby (elektrika, vodné, stočné, zrážkové vody, teplo, TUV, odvoz komunálneho odpadu a pod.)
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné **mesačne vo výške 137,93 EUR** (slovom: jednostotridsaťsedem eur a deväťdesiattri centov) vždy najneskôr do 30-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v Článku I. tejto Zmluva č. 1961/2024/PS-ESM o nájme nebytových priestorov

zmluvy (SK87 7500 0000 0040 1714 6004), pričom ako variabilný symbol je nájomca povinný uvádzať číslo zmluvy (19612024) a ako špecifický symbol mesiac a rok platby (napr. august 2024 = 082024).

2. Súčasťou nájomného v zmysle bodu 1. a 2. tohto článku zmluvy nie sú úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa v zmysle tohto bodu tejto zmluvy považujú: spotreba elektrickej energie, vody, tepla, TUV, zrážkovej vody a odvoz komunálneho odpadu. Platby za tieto služby spojené s užívaním predmetu nájmu je povinný uhrádzať nájomca, ktorému ich bude prenajímateľ refakturovať mesačne na základe skutočne odobratého množstva elektrickej energie nameranej na podružných meračoch a vody nameranej na hlavnom merači, resp. u zrážkovej vody pomerom prenajatej plochy k celkovej ploche NP, tepla pomerom prenajatej vykurovanej plochy k celkovej vykurovanej ploche NP a faktúry vystavenej dodávateľom prenajímateľovi.
3. Nájomca si je vedomý, že predmet nájmu užíval v mesiacoch jún a júl bez právneho titulu, čím mu vzniklo bezdôvodné obohatenie. Zmluvné strany za účelom nápravy tohto stavu, sa dohodli a urovnávajú výšku bezdôvodného obohatenia nájomcu vo výške **275,86 EUR** (nájomné vo výške 137,93 € za mesiace jún a júl 2024). Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi vzniknuté bezdôvodné obohatenie v uvedenej výške bezhotovostným prevodom na jeho bankový účet uvedený v článku I. tejto zmluvy najneskôr do 15.08.2024, pričom ako VS uvedie číslo zmluvy a do poznámky doplatok. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá oprávnenie prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
4. Nájomca sa v zmysle bodu 3. tohto článku zmluvy zároveň zaväzuje, že za obdobie mesiacov jún a júl 2024 uhradí náklady za všetky spotrebované energie (elektrická energia, vodné, stočné, zrážková voda, dodávka tepla), a to na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá oprávnenie prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
5. Nesplnenie povinností nájomcu vyplývajúcich mu z bodov 3. a 4. tohto článku zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej v texte len „inflačná doložka“): prenajímateľ je oprávnený po uplynutí celého kalendárneho roka trvania nájmu každoročne k 01.04. zvýšiť dohodnuté nájomné o 100 % ročnej miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok. Toto zvýšenie je prenajímateľ povinný podložiť relevantným podkladom, pričom bez oznámenia a preukázania inflácie nie je oprávnený požadovať zvýšené nájomné. Nájomca v rámci platby I. časti nájomného, po oznámení inflácie zaplatí spolu s dohodnutým nájomným čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi čiastkou uvedenou v bode 1. tohto článku a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému nájomnému po zohľadnení inflačnej doložky. Pri úprave nájomného v zmysle tohto bodu bude prenajímateľ vychádzať z nájomného za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pri každej úprave výšky nájomného podľa tohto bodu bude zmluvnými stranami uzavretý písomný dodatok k zmluve, ktorý potvrdí zmenu výšky nájomného v zmysle inflačnej doložky, pričom nájomca je povinný tento podpísať. V prípade, ak nájomca dodatok najneskôr do piatich (5) pracovných dní po jeho doručení prenajímateľovi nepodpíše, zmena nájomného podľa inflačnej doložky je platná a účinná aj bez podpisu dodatku nájomcom a to dňom doručenia oznámenia o zvýšení nájomného nájomcovi zohľadňujúcim túto zmenu.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. V prípade, že nájomca zamýšľa zmeny, alebo úpravy predmetu nájmu, tieto podliehajú predchádzajúcemu súhlasu prenajímateľa a /alebo povoleniu príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny, alebo úpravy priestorov overený autorizovaným architektom, alebo stavebným inžinierom a plán musí zodpovedať príslušným technickým normám a právnym predpisom. Náklady spojené so zabezpečením autorizácie znáša výlučne nájomca. Pri porušení technických noriem sa Nájomca zaväzuje na svoje náklady odstrániť zistené nedostatky.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie.
5. V prípade porušenia povinnosti nájomcu požiadať prenajímateľa o udelenie písomného súhlasu k vykonaniu zmien alebo úprav predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 €, a to aj opakovane pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti.
6. Počas celej doby trvania tejto zmluvy je nájomca povinný užívať predmet nájmu a zaobchádzať s ním riadne a hospodárne tak, aby prenajímateľovi nevznikla na predmete nájmu žiadna škoda.
7. Nájomca je povinný po oznámení prenajímateľa umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. k rozvodom vody, el. energie a pod.). Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody, tejto zabrániť. V prípade nesplnenia uvedených povinností nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
8. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať po skončení nájmu predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a medzi účastníkmi nedošlo k inej písomnej dohode, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi preukázateľne vzniknutú škodu. Zároveň je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € za uvedené porušenie povinnosti.
9. Nájomca je po uplynutí doby nájmu povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vypratý a čistý najneskôr v posledný deň trvania nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20,00 € za každý deň omeškania až do riadneho odovzdania predmetu nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, podpísaná oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.
10. Nájomca v plnom rozsahu a na vlastné náklady zodpovedá za protipožiarnu ochranu v prenajatých priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších právnych predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru na predmete nájmu, resp. inej havárie. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti a ochrany zdravia klientov a návštevníkov predmetu nájmu, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody vzniknuté počas užívania na predmete nájmu, prípadne vedľajších priestorov v budove, alebo v ňom nachádzajúcich sa hnuťelných veciach, ako aj za škody, ktoré zavinil on sám alebo iné osoby, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu. V prípade vzniku škody bude o tejto skutočnosti spísaný protokol, pričom nájomca je povinný uhradiť vzniknutú škodu, resp. náklady na potrebné opravy na predmete nájmu v rozsahu v akom budú prenajímateľom vyčíslené.
12. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu vzniknutú na veciach nájomcu umiestnených v predmete nájmu resp. vnesených do predmetu nájmu.

13. Za porušenie povinností, na ktorých plnenie sa nájomca v tejto zmluve zaviazal, prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť.
13. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu po celú dobu jeho užívania pred poškodením alebo zničením. Vzniknuté poškodenie, alebo prípadné zničenie predmetu nájmu, jeho zariadenia alebo vybavenia, je nájomca povinný ohlásiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi telefonicky (kontakt: Oddelenie evidencie a správy majetku mesta, +421918505221) a najneskôr do dvoch dní aj písomne. Povinnosť nájomcu nahradiť vzniknutú škodu sa spravuje ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do užívania tretej osobe alebo do podnájmu. Porušenie tejto povinnosti považujú zmluvné strany za jej podstatné porušenie, ktoré zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.
15. Porušenie povinnosti uvedenej v bode 14. tohto článku zmluvy zakladá oprávnenie prenajímateľa uplatniť si voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € za uvedené porušenie, a to aj opakovane, pri každom zistení porušenia uvedenej povinnosti.
16. Nájomca nie je oprávnený meniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu.
17. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zdravotnú starostlivosť, bezpečnosť osôb a vecí, ktoré sa budú v prenajatých priestoroch počas doby nájmu nachádzať, ako aj všetky ostatné súvisiace vzťahy, ktoré sa môžu týkať zúčastnených osôb.
18. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: odvoz TKO - komunálneho a iného odpadu, stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, údržbu okolia (čistenie a odstraňovanie snehu) a prístupového chodníka.
19. Nájomca je povinný prihlásiť sa k odvozu komunálneho odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z o odpadoch v znení neskorších právnych predpisov do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
20. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv veľkého rozsahu a iných nevyhnutných opráv prevyšujúcich sumu 300,00 € a k ich vykonaniu si vyžiadať písomné povolenie od prenajímateľa okrem havarijných stavov, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci. Nájomca je oprávnený opravy alebo údržbu predmetu nájmu realizovať prostredníctvom tretej osoby na vlastné náklady.

Článok VIII.

Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje :
 - a) umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do užívaných priestorov v dohodnutom rozsahu a čase,
 - b) zabezpečiť uzatváranie vodovodných batérií, ochranu stien, zhasnutie svetiel, vypínanie ostatných elektrospotrebičov, zatváranie okien a uzamknutie vchodových dverí do budovy a do predmetu nájmu po ukončení prevádzky v jednotlivý deň,
 - c) označiť používané nebytové priestory názvom organizácie na svojich vchodových dverách, označenie konkrétnej prevádzky
 - d) spolupodieľať sa s ostatnými nájomníkmi nebytových priestorov na úprave a údržbe okolia pavilónu (čistenie chodníkov, kosenie trávy, údržba parkovacích plôch....)
 - e) dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch budovy.

2. Zavedenie telefónnych liniek, počítačových sietí a ich prevádzku je nájomca oprávnený zabezpečiť v prenajatých priestoroch na vlastné náklady.
3. Nájomca je oprávnený umiestniť na priečelí nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza svoje označenie na vlastné náklady vo vhodnej úprave na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Po skončení nájmu je toto povinný odstrániť bez poškodenia majetku a uviesť miesto umiestnenia/montáže do pôvodného stavu.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, čísla bankového účtu, a pod.
5. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy bude prenajímateľ voči nájomcovi evidovať nedoplatky na nájomnom a na úhradách sa služby podľa článku VI. bodu 2. a 3. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený využiť práva vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka.

Článok IX.

Ukončenie nájmu

1. Predmetná zmluva zanikne:

- 1.1. uplynutím doby nájmu uvedenej v článku V. bod 1. tejto zmluvy;
- 1.2. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode;
- 1.3. písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu v zmysle článku IV. bodu 4. tejto zmluvy, článku VI. bodu 3. a 4., článku VII., bodu 14. tejto zmluvy.

Odstúpením prenajímateľa od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, právo na zmluvnú pokutu, atď.) a s výnimkou zmluvných ustanovení, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán, alebo z dôvodu ich právnej povahy, zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti tejto zmluvy.

Článok X.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní písomností, právnych úkonov a oznámení do elektronickej schránky, alebo písomne doporučené na adresu zmluvnej strany uvedenej vo verejnom registri.
2. Ak druhá zmluvná strana nepreberie z akýchkoľvek dôvodov, zásielku na adrese, ktorá je uvedená vo verejnom registri, platí, že písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky zmluvnej strane, odosielateľovi za doručení, a to aj vtedy, ak sa adresát, druhá zmluvná strana o tom nedozvie.
3. Ak druhá zmluvná strana odmietne prevziať zásielku, považuje sa zásielka za doručení v deň, kedy ju táto zmluvná strana odmietla prevziať.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné nezhody a nezrovnalosti vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť primárne vzájomnou dohodou, v zmysle účelu sledovaného touto zmluvou a v intenciách vyplývajúcich z jej obsahu.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonávať len písomnými dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany súhlasia s dohodnutou výškou zmluvných pokút podľa tejto zmluvy, a tieto považujú za primerané.
5. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých každý má charakter originálu, z toho prenajímateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia a nájomca dve (2) vyhotovenia.
6. Zmluva je v súlade s § 5a 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.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, v plnom rozsahu jej obsahu porozumeli, a uzatvárajú ju na základe slobodnej a vážnej vôle, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....

CardEmpire, s.r.o.

Peter Dobrovodský, konateľ

.....

Ján Nósko

primátor mesta Banská Bystrica