

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“)
(ďalej len ako „zmluva“)

I. Zmluvné strany**Správa majetku mesta Trnava, p.o.**

Sídlo: Spartakovská ulica 7239/1B, 91701 Trnava
Štatutárny zástupca: Ing. Lenka Klimentová, PhD., riaditeľka
IČO: 53041984
DIČ: 2121254883
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK78 0900 0000 0051 6911 6474
SWIFT/BIC: GIBASKBX
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a**KešKim s.r.o.**

Sídlo: Na Hlinách 6944/34 917 01 Trnava
Štatutárny zástupca: Bc. Marek Kriš, konateľ
Zápis: Okresný súd Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 31689/T
IČO: 47172461
DIČ: 2023765755
(ďalej len ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“)

II. Predmet nájmu

- Prenajímateľ je prevádzkovateľom a správcom kúpaliska Castiglione (ďalej ako „kúpalisko“), vrátane nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Slovenskej republike v meste Trnava v katastrálnom území Trnava zapísanej na liste vlastníctva č. 13598 ako stavba bez súpisného čísla, ulica Juraja Slotta 45, postavená na pozemku C-KN parc. č. 6571/136 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99,00 m², ktorej vlastníkom je Mesto Trnava (ďalej ako „Nehnuteľnosť“).
- Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor situovaný v Nehnuteľnosti, v zadnej ľavej časti kúpaliska, s podlahovou plochou **89,30 m²** (z toho priestory pre komerčnú prevádzku 45,00 m², vydláždená plocha – nádvorie 44,30 m², ďalej len „Predmet nájmu“). Predmet nájmu je vybavený prívodmi elektrickej energie a vody.
- Prenajímateľ týmto prenajíma nájomcovi Predmet nájmu na dočasnú dobu nájmu uvedenú v čl. IV. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi nájomné vo výške stanovenej v článku V. tejto zmluvy a za podmienok stanovených touto zmluvou.

III. Účel nájmu

- Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený užívať Predmet nájmu iba za účelom zabezpečenia predaja občerstvenia (potravín, jedla, nealkoholických nápojov a alkoholických nápojov do obsahu alkoholu 4,5%).
- Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu iba za stanoveným účelom uvedeným v bode 1. tohto článku zmluvy. Na iný účel nájmu je oprávnený použiť Predmet nájmu iba s písomným súhlasom prenájomcu.

IV. Doba nájmu

- Nájom sa dojednáva na dobu určitú **dňa 1.9.2024.**
- Nájom sa po skončení doby nájmu neobnovuje. Nájomný vzťah zaniká uplynutím dojednanej doby.

V. Nájomné

- Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **80,00 EUR bez DPH**. K nájomnému bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov. Nájomné bude splatné bezodkladne po skončení doby nájmu, na základe faktúry vystavenej prenájomcovi so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
- Zmluvné strany sa dohodli na cene za služby spojené s nájmom (vodné, stočné, odvoz odpadu) v zmysle bodu 3 tohto článku zmluvy. K službám spojených s nájmom bude fakturovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- Poplatok za **odber vody, stočné a odvoz zmesového komunálneho odpadu** je vo výške **3 EUR**, splatný na základe faktúry vystavenej prenájomcovi, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
- Všetky platby podľa tejto zmluvy uhradí nájomca prevodom alebo vkladom na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ prenájomca neuvedie nájomcovi iný účet (napríklad vo faktúre). Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenájomcu.
- Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného môže prenájomca požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania s porušením tejto povinnosti.

VI. Skončenie nájmu

- Nájomný vzťah skončí buď

- a) uplynutím doby nájmu podľa článku IV., bod 1 tejto zmluvy alebo
 - b) pred uplynutím dojednanej doby nájmu a to buď:
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy,
 - výpoveďou zo strany nájomcu alebo prenajímateľa,
 - dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia alebo porušovania zmluvných povinností zo strany nájomcu. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
 3. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať nájom bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

VII. Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný fyzicky odovzdať nájomcovi Predmet nájmu na základe osobitného preberacieho konania do 5 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy a dokladom bude písomný protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania.
2. Nájomca je povinný pri skončení nájmu uviesť Predmet nájmu do užívania schopného stavu a odovzdať ho prenajímateľovi vypratý a vyčistený prinajmenšom v stave, v akom ho prebral, najneskôr do 15 dní od skončenia nájmu.
3. Po uplynutí lehoty podľa bodu 2 je prenajímateľ oprávnený uskutočniť vypratanie Predmetu nájmu na náklady nájomcu. K tomuto úkonu nájomca splnomocňuje prenajímateľa. Veci patriace nájomcovi prenajímateľ uloží do úschovy. Ak si ich nájomca nevyzdvihne do 30 dní odo dňa ich uloženia do úschovy, prenajímateľ je oprávnený tieto veci prediť. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na uskutočnenie takéhoto predaja.

VIII. Zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každý, aj začatý deň omeškania s porušením povinnosti riadne a včas odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu podľa článku VII. bod 2. tejto zmluvy. V prípade, ak prenajímateľ uskutoční vypratanie podľa článku VII. bod 3. tejto zmluvy, zmluvná pokuta sa jednorazovo zvyšuje o sumu 1000 EUR.
2. Pre prípad porušenia, príp. nesplnenia niektorej z povinností alebo porušenia zákazu, uvedených v čl. IX tejto zmluvy, a to aj napriek predchádzajúcemu upozorneniu prenajímateľom, s výnimkou povinností podľa čl. IX. tejto zmluvy, pri ktorých sa nevyžaduje predchádzajúce upozornenie, dojednali zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každé jednotlivé porušenie povinností, o ktorom bol spísaný záznam. Prenajímateľ je oprávnený rozhodnúť o znížení tejto zmluvnej pokuty v prípade, ak by zmluvná pokuta bola neprimerane vysoká.
3. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením niektorej z povinností, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
4. Skončením nájmu, odstúpením od tejto zmluvy resp. stratou účinnosti tejto zmluvy nezaniká právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu.
5. Zmluvné pokuty podľa tejto zmluvy sa v prípade porušenia viacerých povinností sčítavajú. Zmluvnú pokutu je možné ukladať aj opakovane.

IX. Podmienky nájmu

1. Nájomca je pri nájme povinný dodržiavať všetky Všeobecne záväzné nariadenia mesta Trnava a všetky všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky.
2. Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu bude prístupný pre verejnosť počas celej doby nájmu v čase prevádzky kúpaliska Castiglione (ďalej len ako „kúpalisko“).
3. Nájomca berie na vedomie, že mu Predmet nájmu nezaručuje exkluzivitu výhradného predaja občerstvenia v areáli kúpaliska.
4. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedziť prevádzku kúpaliska v prípade platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré upravujú postup pri prevádzke kúpaliska v určitej epidemiologickej situácii.
5. Nájomca sa zaväzuje nepretržite počas celej doby nájmu udržiavať Predmet nájmu a jeho príslušenstvo v čistote.
6. Nájomca zodpovedá za užívanie Predmetu nájmu v súlade s predpismi o bezpečnosti práce, o ochrane zdravia a predpismi hygieny a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.
7. Nájomca je povinný dodržiavať v Predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacich predpisov v znení neskorších predpisov a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.
8. Nájomca nesmie užívať iné priestranstvo ako je Predmet nájmu, a to ani na účely odkladania tovaru, materiálu alebo parkovanie áut, pokiaľ v bode 9. tohto článku zmluvy nie je stanovené inak.
9. Nájomca je oprávnený vstupovať do areálu kúpaliska (vrátane Predmetu nájmu) a zdržiavať sa v ňom najskôr 1 hodinu pred začatím otváracej doby kúpaliska a je povinný opustiť areál kúpaliska (vrátane Predmetu nájmu) najneskôr do 3 hodín po skončení otváracej doby kúpaliska. V inom čase je nájomca oprávnený zdržiavať sa v areáli kúpaliska v nevyhnutých prípadoch (napríklad inventúra), len so súhlasom prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný po skončení predajnej doby pred opustením areálu kúpaliska uzavrieť stánok, zabezpečiť veci proti odcudzeniu.
11. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za odcudzenie akýchkoľvek vecí z Predmetu nájmu a to ani počas otváracích hodín kúpaliska a ani po ich skončení.
12. Nájomca je povinný používať všetky zariadenia v Predmete nájmu v súlade so všetkými právnymi predpismi, najmä v prípade, ak sú pripojené na elektrickú sieť. V takomto prípade, je nájomca povinný mať k dispozícii vždy platné revízne správy potvrdené príslušným revíznym technikom. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností.
13. Nájomca nie je oprávnený predávať tabak a tabakové výrobky. V celom Predmete nájmu musí byť zákaz fajčiť.
14. Nájomca je povinný zdržať sa pri užívaní Predmetu nájmu konania v rozpore s dobrými mravmi, napríklad predávať výrobky s

vyobrazením, ktoré by mohlo ohrozovať mravnosť mládeže alebo akokoľvek inak používať takéto vyobrazenie.

15. Nájomca je povinný zdržať sa všetkého, čím by neprimerane obťažoval návštevníkov kúpaliska. Preto najmä nesmie ich neprimerane obťažovať hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením, vibráciami a pod.
16. Nájomca je oprávnený používať akýkoľvek prístroj reproduktujúci hudbu, zvuk, prípadne obraz (televízor, reproduktory, rádio, cd a mp3 prehrávače a pod.) v exteriéri kúpaliska len so súhlasom prenajímateľa.
17. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania alebo inej dispozície tretej osobe.
18. Nájomca je povinný v zmysle príslušných právnych predpisov zabezpečiť likvidáciu komunálneho zmesového odpadu a zamedziť jeho rozptylu mimo kontajnerov určených prenajímateľom. Nájomca je povinný separovať recyklovateľný odpad a umiestňovať ho do príslušných kontajnerov určených na daný druh odpadu, ak je ten kontajner dostupný. Je zakázané vyhadzovať veľkorozmerné odpady, odpady vo väčšom ako primeranom rozsahu, odpady, ktoré nesúvisia s predmetom činnosti v Predmete nájmu (napríklad stavebný materiál, drevo, železo) a nebezpečný odpad (vrátane odpadu živočíšneho pôvodu). Likvidáciu takéhoto odpadu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady mimo priestorov kúpaliska v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca je povinný zabezpečiť zneškodnenie odpadového oleja a tukov vznikajúcich pri jeho činnosti, pričom je povinný vylievať ich výhradne do svojich označených nádob a zabezpečiť ich pravidelný vývoz a likvidáciu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením zákonných alebo zmluvných povinností týkajúcich sa nakladania alebo likvidácie odpadov;
19. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením zákonných alebo zmluvných povinností týkajúcich sa nakladania alebo likvidácie odpadov.
20. Nájomca je povinný oboznámiť svojich pracovníkov (zamestnancov i zmluvných partnerov), prípadne iné osoby nachádzajúce sa na Predmete nájmu, so všetkými povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie. Za ich plnenie zodpovedá výlučne nájomca, a to aj v prípade, ak k ich porušeniu príde zo strany zamestnancov, prípadne iných osôb zdržiavajúcich sa na Predmete nájmu alebo osôb zdržiavajúcich sa v areáli kúpaliska z titulu odvodeného od oprávnenia nájomcu.
21. Nájomca je povinný (pokiaľ nemá predchádzajúci súhlas prenajímateľa) zdržať sa umiestňovania akéhokoľvek reklamy na Predmete nájmu a prislúchajúcich plochách. Rovnako je povinný zdržať sa používania alebo rozširovania akýchkoľvek reklamných alebo propagačných bannerov, plagátov, predmetov, či iných takýchto materiálov.
22. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie všetkých povinností špecifikovaných v tejto zmluve. Za týmto účelom je nájomca povinný poskytnúť kedykoľvek prístup prenajímateľovi na Predmet nájmu. O prípadnom porušení povinností bude spísaný záznam. Oboznámenie sa s obsahom záznamu nájomca potvrdí podpisom. Ak nájomca odmietne podpísať záznam, má sa za to, že sa so záznamom oboznámil.
23. Prenajímateľ vyhlasuje, že kúpalisko je v nočných hodinách strážené zamestnancami Prenajímateľa.

X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení Zmluvy na Centrálnom registri zmlúv podľa platnej legislatívy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa podpísaním Zmluvy zaväzujú k jej plneniu vo všetkých bodoch.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po písomnej dohode zmluvných strán. Zmeny sa vykonávajú v písomnej forme dodatkami označenými poradovým číslom a podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie obdrží nájomca.
4. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, alebo sa takým stane po uzavretí tejto zmluvy, neovplyvní to platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ a nájomca doručujú všetky písomnosti podľa tejto zmluvy podľa svojho rozhodnutia buď sami, poštou, elektronicky, prostredníctvom mestskej polície alebo iným vhodným spôsobom. Zásielka sa považuje za doručenie aj v prípade, ak ju nájomca odmietol prevziať, príp. ju neprevzal, alebo sa zásielka vrátila z akéhokoľvek dôvodu ako nedoručená a zásielka bola adresovaná do sídla, resp. miesta jeho podnikania. Za dátum doručenia sa považuje deň prevzatia zásielky adresátom, deň uloženia zásielky na pošte alebo na príslušnom úrade obce, deň vrátenia zásielky odosielateľovi alebo akýkoľvek iný okamih, kedy sa zásielka dostane do sféry dispozície adresáta alebo sa vráti odosielateľovi. Rozhodujúca je skutočnosť, ktorá nastala skôr.
6. Nájomca sa oboznámil s Predmetom nájmu pred uzatvorením tejto zmluvy, čo svojim podpisom nájomca na tejto zmluve potvrdzuje.
7. Zmluvné strany týmto prehlasujú a potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu a ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluva bola zverejnená dňa

V Trnave, dňa

Ing. Lenka Klimentová, PhD.,
za prenajímateľa

Bc. Marek Kriš
za nájomcu