

**ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
(STRAVOVACIE ZARIADENIE)**

uzatvorená

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
(„zákon o nájme nebytových priestorov“)
(ďalej len „zmluva“)

**Čl. I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľ: agrokomplex NÁRODNÉ VÝSTAVISKO, štátny podnik
Zastúpený: Ing. Jozef Pavle, riaditeľ
Sídlo: Výstavná 4, 949 01 Nitra
Zápis: OR OS NR, Oddiel: PŠ, Vložka č. 10007/N
IČO: 36 855 642
DIČ: 2022506651
IČ DPH: SK2022506651
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 3007591353/0200
IBAN: SK81 0200 0000 0030 0759 1353
BIC (SWIFT): SUBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: MZL Group s.r.o.
Zastúpený: Matúš Čech, konateľ
Sídlo: Malý Cetín 229, 951 07 Malý Cetín
IČO: 54 414 695
DIČ: 2121658451
Zápis: OR OS NR, Oddiel: Sro, Vložka č. 56588/N
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu, účel nájmu a doba nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu - nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v okrese: Nitra, obec: Nitra, katastrálne územie: **Chrenová** a sú zapísané **na liste vlastníctva č. 1271** (a ktoré sú súčasťou výstavného areálu prenajímateľa).

Predmet nájmu: Prenajímateľ touto zmluvou o nájme prenecháva nájomcovi do užívania **stravovacie zariadenie** o celkovej výmere 180 m² nachádzajúce sa v pavilóne „M1“ a **stravovacie zariadenie** o celkovej výmere 277 m² nachádzajúce sa v pavilóne „M3“ (ďalej len „predmet nájmu“) a to **za účelom** poskytovania služieb v stravovacom zariadení – rýchle občerstvenie počas výstav podľa kalendáru výstav na rok 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 na www.agrokomplex.sk ďalej len („výstava“ alebo „výstavy“).

- 2.2. **Účel nájmu:** Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom zabezpečenia služieb rýchleho občerstvenia počas výstav vo výstavnom areáli prenajímateľa.

- 2.3. **Trvanie zmluvy:**
Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2025 do 31.12.2029.

Čl. III.

Nájomné a spôsob jeho platenia

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu /t.j. za stravovacie zariadenie:
- v pav. M1 podľa čl. II bod 2.1. tejto zmluvy nájomné vo výške:
a) **350,00** eur/deň + DPH počas dní jednotlivých výstav - vid' čl. II. bod 2.1., v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z. výška nájomného je uvedená bez DPH.

- b)
- v pav. M3 podľa čl. II bod 2.1. tejto zmluvy nájomné vo výške:
- c) **350,00** eur/deň + DPH počas dní jednotlivých výstav - viď čl. II bod 2.1, v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z. výška nájomného je uvedená bez DPH.
- Prenajímateľ je oprávnený na úpravu výšky nájomného len v prípade navýšenia cien pre cenník na daný kalendárny rok.**
- 3.2. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť prenájomcovi ďalšie poplatky / náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu zabezpečované prenájomcom, a to za dodávku nasledovných médií:
- a) elektrická energia, ktorá bude prenájomcom nájomcovi fakturovaná podľa skutočnej spotreby na základe merania v priemerných cenách na danom veľkoodbernom mieste,
- b) vodné, stočné a likvidácia odpadu, ktoré budú prenájomcom nájomcovi fakturované na základe cien uvedených v cenníku prenájomcu platného pre príslušný rok 2024.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že:
- a) **nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa bodu 3.1. písm. a/b a poplatky /náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 3.2. písm. b/ tejto zmluvy (t.j. vodné, stočné a likvidácia odpadu)** budú nájomcovi fakturované vopred na každú výstavu uvedenú v čl. II., bod 2.1. samostatne, pokiaľ sa stravovacie zariadenie otvorí a to na základe vystavenej faktúry prenájomcu, pričom nájomca je povinný tieto platby uhradiť do dňa konania výstavnej akcie uvedenej v čl. II., bod 2.1.
- b/ poplatky /náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu 3.2. písm. a/ **tejto zmluvy (t.j. spotreba elektrickej energie)** budú prenájomcom nájomcovi fakturované najneskôr do 15 dní po ukončení aktuálnej výstavy, ktorá je uvedená v čl. II., bod 2.1.
- 3.4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v dohodnutej výške a termíne, je nájomca povinný uhradiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Uvedené nevylučuje nárok prenájomcu na náhradu škody.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie a tým aj na dohodnutý účel.
- 4.2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto zmluvou o nájme. **Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v čase mimo výstav za predpokladu poskytnutia predošlého súhlasu prenájomcu.**
- 4.3. Nájomca je povinný prenájomcovi vrátiť predmet nájmu po skončení doby nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 4.4. Predmetom nájmu nie sú pozemky, na ktorých sa predmet nájmu nachádza.
- 4.5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, technické úpravy a zmeny elektro rozvodov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
- 4.6. Nájomca nesmie odnášať žiaden hnutelný majetok z „predmetu nájmu“.
- 4.7. **Nájomca je povinný otvoriť predmet nájmu – stravovacie zariadenia v pav. M1 a M3 počas každej výstavy s výnimkou prípadu, keď sa s prenájomcom dohodnú písomne inak v nadväznosti na obsadenosť pavilónov podľa jednotlivých výstav**
- 4.8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do užívania tretím osobám.
- 4.9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má prenájomca vykonať a súčasne umožniť prenájomcovi vstup do predmetu nájmu na vykonanie týchto opráv. Nájomca zodpovedá prenájomcovi za škody vzniknuté v prípade nedodržania tejto oznamovacej povinnosti nájomcom.
- 4.10. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie povinností vyplývajúcich z platných predpisov o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (najmä zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a jeho vykonávacie predpisy) ako aj za preškolenie svojich zamestnancov s uvedenými predpismi.
- 4.11. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných predpisov o požiarnej ochrane (najmä zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a jeho vykonávacie predpisy). Nájomca zodpovedá za škody spôsobené prípadným požiarom, ktorý vznikne v predmete nájmu zavinením nájomcu alebo osôb, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu.

- 4.12. Nájomca je zodpovedný za prevádzku elektrických zariadení v predmete nájmu a je povinný pred ich uvedením do prevádzky predložiť prenajímateľovi revízne správy elektrických zariadení s kladným výsledkom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcom, je prenajímateľ oprávnený nepripojiť elektrické zariadenia k elektrickej sieti prenajímateľa.
- 4.13. Nájomca je oprávnený používať plynové spotrebiče na propán-bután len v prípade, ak splní podmienky vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a predloží prenajímateľovi príslušné doklady /protokoly odborných prehliadok, skúšok/ podľa tejto zmluvy s kladným výsledkom, ktoré povoľujú ich používanie. Uvedené doklady musí mať súčasne nájomca k dispozícii k nahliadnutiu počas celej doby nájmu. V prípade nesplnenia týchto podmienok nájomcom nebudú môcť byť tieto zariadenia uvedené do prevádzky.
- 4.14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody a vodných zdrojov. Ďalej sa nájomca zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, VZN Mesta Nitra, dodržiavať zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia.
- 4.15. Nájomca je povinný riadne sa starať o údržbu a vzhľad predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť priebežné upratovanie predmetu nájmu počas celej doby trvania nájmu, najmä je povinný zabezpečiť odpratanie odpadkov zo stolov a na zemi, ktoré evidentne pochádzajú z činnosti nájomcu /poháre, tácky, obaly... /. Po ukončení denného predaja /večer/ je nájomca povinný vždy upratať celý predmet nájmu a jeho okolie od odpadkov.
- 4.16. Nájomca je povinný zabezpečiť likvidáciu odpadu do vlastných odpadových nádob, ktoré spĺňajú hygienickú a estetickú normu. Nájomca je povinný vzniknutý odpad vynášať do veľkoobjemových odpadových nádob, ktoré vlastní prenajímateľ a pri nakladaní s odpadom postupovať podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a jeho vykonávacích predpisov a príslušným platným VZN Mesta Nitry o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.
- 4.17. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má predmet nájmu podľa čl. II bod 2.1. tejto zmluvy poistený len pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za vybavenie predmetu nájmu v zmysle Poistenie nad tento rozsah t.j. poistenie predmetu nájmu a vybavenia, ktoré sa nachádza v predmete nájmu zabezpečiť na vlastné náklady a zodpovednosť nájomca.
- 4.18. Nájomca je povinný riadiť sa pokynmi vedúceho oddelenia služieb prenajímateľa.
- 4.19. Nájomca má povolené vstupovať do výstavného areálu a do predmetu nájmu – vid' čl. II., bod 2.1. len v termíne konania výstav uvedených v kalendári výstav pre daný kalendárny rok. V prípade potreby vstupu do predmetu nájmu mimo termínov konania výstav uvedených v čl. II., bod 2.1. je nájomca povinný nahlásiť to na oddelenie služieb minimálne jeden deň vopred. Oddelenie služieb následne nahlási požiadavku nájomcu na vstupnú bránu „B1“.
- 4.20. Ak nájomca bude vstupovať s motorovým vozidlom do výstavného areálu prenajímateľa je povinný si pred každou výstavou, ktorá je uvedená v čl. II., bod 2.1., zakúpiť preukaz na „Zásobovanie“, ktorý bude zároveň slúžiť aj ako parkovací preukaz vydaný prenajímateľom. Nájomca bude vstupovať výhradne bránou „B1“ z Výstavnej ulice, pokiaľ nebude dohodou zmluvných strán určené inak.
- 4.21. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi k nahliadnutiu cenník ponúkaného občerstvenia, potravinárskych výrobkov a stravovacích služieb, ktorý sa zaväzuje dodržiavať počas celej doby trvania nájmu.
- 4.22. Nájomca za súčasne zaväzuje dodržiavať platný Trhový poriadok prenajímateľa, ktorého aktuálne znenie je zverejnené na webovej stránke prenajímateľa www.agrokomplex.sk.
- 4.23. Nájomca je povinný umiestniť cenník schválený príslušným RÚVZ v predmete nájmu na viditeľnom mieste.
- 4.24. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontrolovať plnenie podmienok stanovených touto zmluvou, Trhovým poriadkom a rovnako dodržiavanie cien nájomcom pri predaji podľa schváleného cenníka. Nájomca bez výhrad súhlasí s právom prenajímateľa vyhotoviť fotodokumentáciu súvisiacu s výkonom kontroly podľa tohto bodu zmluvy.
- 4.25. Nájomca berie na vedomie, že má vyčlenené WC pre personál v pav. „M1 a M3“.
- 4.26. **Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v platnom znení. Predovšetkým nájomca nesmie do kontajnerov pre komunálny odpad vhadzovať:**
- nebezpečný odpad, biologicky rozložiteľný odpad (najmä kuchynský a reštauračný odpad),
 - elektroodpad
 - sklo, papier, plasty

Nájomca je povinný uvedené druhy odpadov vhadzovať len do kontajnerov na to výslovne určených, resp. odovzdať na miestach na to výslovne určených.

- 4.25. Nájomca je po ukončení nájomného vzťahu povinný na vlastné náklady akýmkoľvek spôsobom nepoškodzujúcim predmet nájmu:
- a) vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hnutelný majetok patriaci Nájomcovi;
 - b) odstrániť z predmetu nájmu len tie úpravy nájomcu, ktoré sa nestali vstavaním, zapracovaním, zabudovaním alebo iným spôsobom súčasťou predmetu nájmu, t. j. pri ktorých odstraňovaní nedôjde k poškodeniu, znehodnoteniu, resp. ku zníženiu úžitkovej hodnoty predmetu nájmu;
 - c) odborným spôsobom odstrániť akékoľvek a všetky škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom, škody, za ktoré zodpovedá nájomca podľa tejto zmluvy a škody spôsobené vyprataním majetku nájomcu z predmetu nájmu.
- 4.26. Úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom, ktoré nemožno odstrániť z predmetu nájmu spôsobom podľa bodu 4.25. písm. a), b), c) tohto článku bez poškodenia, znehodnotenia, resp. zníženia úžitkovej hodnoty predmetu nájmu, sa stávajú výlučným vlastníctvom prenajímateľa.
- 4.27. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností zo strany nájomcu uvedenej v súvislosti s vyprataním nájomcu, je prenajímateľ oprávnený požadovať náhradu škody a úhradu skutočne vzniknutých nákladov na jej odstránenie.
- 4.28. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu v súlade a spôsobom podľa tohto článku tejto zmluvy k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu. V prípade predčasného ukončenia nájmu, je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr do uplynutia lehoty určenej prenajímateľom pre vypratanie predmetu nájmu, ak bola zo strany prenajímateľa taká lehota nájomcovi poskytnutá. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne s odborne vykonanými opravami alebo zmenami, ku ktorým dal prenajímateľ preukázateľný písomný súhlas. Ak nájomca nesplní povinnosť vypratať predmet nájmu podľa predchádzajúcej vety, prenajímateľ má právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu, s čím nájomca súhlasí.
- 4.29. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že počas lehoty určenej pre vypratanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a aj v prípade, ak nájomca nevyprace predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 4.28 tohto článku, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu úhradu za skutočné užívanie predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu, a to vo výške, ktorá bude odvodená od výšky nájomného podľa článku III tejto zmluvy.
- 4.30. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 4.28. tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu popri nároku vyplývajúcom z bodu 4.29 tohto článku tejto zmluvy, aj zmluvnú pokutu za užívanie predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu, a to vo výške 0,05 % nájomného za každý deň omeškania s vyprataním.
- 4.31. Depozit: Nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy zložiť v pokladni prenajímateľa depozit vo výške 1400,- EUR. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu. Nájomca nemá počas trvania doby nájmu právo požadovať vrátenie depozitu späť.
- 4.32. Prenajímateľ je oprávnený použiť depozit:
- a) na úhradu vzniknutých škôd na predmete nájmu, vybavenia a zariadenia predmetu nájmu, ktoré vznikli v predmete nájmu počas trvania nájmu, a ktoré nájomca ani na výzvu prenajímateľa dobrovoľne neuhradil najneskôr v lehote 5 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcovi;
 - b) na zaplatenie dlžného nájomného vrátane poplatkov z omeškania a zmluvných pokút, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu.
 - c) na vyčistenie predmetu nájmu, pokiaľ nájomca neodovzdá predmet nájmu vyčistený ku dňu skončenia doby nájmu.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

- 5.1. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom skončiť najmä písomnou dohodou zmluvných strán a výpoveďou tejto zmluvy.
- 5.2. Zmluvu je možné ukončiť písomnou:
- a) výpoveďou prenajímateľa – z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
 - b) výpoveďou nájomcu - z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a znení neskorších predpisov.

- Výpovedná lehota sú tri (3) mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.3. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a s ich súhlasom tak, že každá zmena musí mať formu očíslovaného písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť podpísaný všetkými zmluvnými stranami na jednej strane.
 - 5.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
 - 5.5. Túto zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení prenajímateľ zverejní v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, alebo ak zmluva nie je zverejnená do 7 dní odo dňa jej uzatvorenia, môže účastník tejto zmluvy podať návrh na zverejnenie zmluvy v Obchodnom vestníku.
 - 5.6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
 - 5.7. O zverejnení zmluvy vydá prenajímateľ nájomcovi písomné potvrdenie na jeho požiadanie.
 - 5.8. Zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
 - 5.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
 - 5.10. Zmluva je vyhotovená v 3 (troch) vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
 - 5.11. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia:
 - a) pokiaľ ide o osobitné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov Zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - b) pokiaľ ide o všeobecné ustanovenia o nájme a podnájme nebytových priestorov Zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
 - 5.12. **Doručovanie:** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré má doručiť/bude doručovať v zmysle tejto Zmluvy o nájme, ako aj po skončení tejto Zmluvy o nájme jedna zmluvná strana druhej zmluvnej strane, budú doručované osobne alebo prostredníctvom pošty doporučené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy o nájme, pričom zásielka (písomnosť) sa bude považovať za doručенú dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielaajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú.
 - 5.13. **Oddeliteľnosť:** Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie Zmluvy o nájme alebo jeho časť je neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení Zmluvy o nájme. V takom prípade sa obe strany zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol čo najviac zachovaný účel nahrádzaného ustanovenia.

V Nitre, dňa

V Nitre, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
 agrokomplex NÁRODNÉ VÝSTAVISKO,
 štátny podnik
 Ing. Jozef Pavle, riaditeľ

.....
 MZL Group s.r.o.
 Matúš Čech, konateľ