

Zmluva
o nájme nebytových priestorov uzatvorená v súlade s ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č.
116/1990 Zb.)

Zmluvné strany:

1.) Prenajímateľ:

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

a

2.) Nájomca:

Kristián Kabina - Coklitka
Dátum narodenia:
Bytom: Hviezdoslavova 152/49, 972 01 Bojnice
IČO: 55 829 589
DIČ:
Email:
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
IBAN: SK21 1100 0000 0029 4816 0411
Telefón:
(ďalej len nájomca)

Článok I.
Predmet

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v Dome služieb, ul. Sládkovičova 210/50 na parcele č. 2073, LV 1, v k. ú. Bojnice. Prenajímateľ je výlučný vlastník danej nehnuteľnosti.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v Dome služieb na Sládkovičovej ulici, súp. č. 210 v Bojniciach na prízemí v pravej časti budovy o celkovej výmere: 99 m². Prenajímaný priestor tvoria tri miestnosti, sociálne zariadenie s jedným WC a umývadlom, a spoločné priestory v prednej i zadnej časti nájmu, ktoré sú zdieľané so susedným nájomcom ako prístup do prevádzky.
3. Prenajímané priestory sú napojené na elektrické rozvody so samostatným fakturačným meračom, rozvody vody s podružným meračom a centrálné vykurovanie s PRVN.
4. Predmet zmluvy je dočasne prebytočným majetkom mesta.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti: výroba čokoládových produktov a následná distribúcia ako ESHOP. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na uvedený účel. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Článok III. Doba nájmu a jeho skončenie

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 2 roky**. Nájom začína plynúť dňom 01. 11. 2024.
2. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a v súlade s článkom 24 ods. 5 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Bojnice v platnom znení.
3. Nájomný vzťah končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
4. Nájomnú zmluvu možno zrušiť písomnou dohodou účastníkov. Ak v dohode nie je uvedený neskorší deň zrušenia zmluvy, zmluva zaniká dňom uzavretia dohody o skončení nájmu.
5. Nájomný vzťah možno skončiť tiež:
 - a) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb.,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.,
6. 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.
7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný deň výpovednej lehoty resp. ku dňu skončenia nájmu dohodou. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom.

Článok IV. Výška nájomného a jeho splatnosť.

1. Nájom sa dojedná za výšku, za akú sa v tomto čase a mieste obvykle prenecháva totožná alebo podobná vec do nájmu. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za prenajatý priestor dohodnuté nájomné **vo výške 3960,00 Eur ročne** (slovom: tritisícdeväťstošesťdesiat eur) na základe nasledovného výpočtu:
výmera prenajatého priestoru 99,00 m² x ročná sadzba 40,00 €/ m²/rok = 3960,00 €/rok.
2. Nájomné je splatné v **mesačných** splátkach 330,00 € **do 15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vo VÚB a. s. č. účtu v tvare IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382. Variabilný symbol: 55829589. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Nájomné je splatné na základe platnej zmluvy, faktúra sa nevystavuje.
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 deň omeškania.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenájomca nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.

Článok V.

Služby spojené s nájmom a platobné podmienky.

1. Ročné zálohové platby na energie nájomca platí na účet prenájomca nasledovne:
vodné, stočné a zrážkové vody: 250,00 €
vykurovanie: 650,00 €
elektrická energia: 300,00 €
Spolu : 1200,00 €
2. Zálohové platby sú splatné v mesačných splátkach po 100,00 € v termínoch do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenájomca vo VÚB a. s. č. účtu v tvare IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382. Variabilný symbol: 55829589, poznámka pre prijímateľa – záloha služby.
3. Vyúčtovanie zálohových platieb a skutočných nákladov bude vykonané najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka na základe faktúr od dodávateľov energií (voda, plyn, elektrina).

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Nájomca nemôže podstatným spôsobom zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
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 (najmä elektrických a plynových zariadení v prenajatých priestoroch), 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.
3. Nájomca je povinný pred predmetom nájmu udržiavať čistotu a poriadok, v zimnom období odhŕňať sneh.
4. Nájomca môže vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomca. Úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov s dodržaním stavebného zákona a príslušných predpisov
5. 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 povinný nájomca predložiť revíziu správu alebo protokol o vykonaní prác.

6. 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 so spoločnosťou zabezpečujúcou odvoz odpadu a tieto skladovať len vo vyhradených priestoroch a taktiež sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu užívaných nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov, prípadne v termínoch vyhlásených mestom Bojnice.

7. Nebytové priestory sú vybavené radiátormi s elektronickými rozdeľovačmi vykurovacích nákladov. Pre správne meranie je nájomca povinný zabezpečiť, aby minimálne 30 cm pred meračmi nebola zvislá pevná prekážka, alebo záves.

8. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu užívané nebytové priestory prenechať do podnájmu ďalšej právnickej, či fyzickej osobe.

9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlasovať prenajímateľovi potrebu opráv, presahujúcich rámec bežnej a obvyklej údržby a ktoré je povinný vykonávať prenajímateľ.

10. 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.

11. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímané priestory v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie. Pri odovzdaní bude spísaný písomný protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

12. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytové priestory vypratať a vrátiť prenajímateľovi čisté, vymaľované na bielo, v riadnom stave nepoškodené s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas nájomnej doby, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného navýšenú o 50%, a to v lehote a spôsobom, ako mu určí prenajímateľ v písomnej výzve na zaplatenie. V prípade nedodržania povinnosti podľa prvej vety tohto článku zmluvy nájomca zároveň súhlasí s vypratáním z predmetu nájmu na jeho náklady. Prenajímateľ zároveň nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

13. 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.

14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, štatutárnych zástupcov a pod.

15. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný sprístupniť mu nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.

16. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu.

17. 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 vstupných dverách na svoje náklady. V prípade výmeny zámku odovzdá jednu kópiu kľúča prenajímateľovi za účelom vyššie uvedeným.

Článok VII. Poistenie.

1. Zabezpečenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť prenajímateľ nehnuteľnosti na vlastné náklady.
2. Ďalšie poistenie (vandalizmus, krádež a pod.) si podľa potreby zabezpečí nájomca.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek škody na vnesených veciach a nie je povinný uzatvárať v tomto zmysle žiadne poistné zmluvy.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia.

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.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou formou.
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.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržali po jednom rovnopise zmluvy.
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.
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. 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 29.10.2024

V Bojniciach dňa 28.10.2024

.....
za prenajímateľa:
MVDr. Ladislav Smatana
primátor mesta

.....
za nájomcu:
Kristián Kabina