

ZMLUVA o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

č. zml. : 1/2025

Prenajímateľ: **Mesto Gelnica, Banícke námestie č.4, 056 01 Gelnica**
v zastúpení : Ing. Dušan Tomaško, MBA - primátor
IČO : 00329061
DIČ : 2021259361
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s. , expozitúra Gelnica
IBAN: SK51 0200 0000 0000 2422 7592

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **AMY s.r.o, Trieda 1.mája 2222/19, 052 01 Spišská Nová Ves**
v zastúpení : Ján Mitrik – konateľ spoločnosti
IČO: 47375710
DIČ: 2023943933.
IČ DPH: SK1080212221
Bankové spojenie : SLSP, a.s.
IBAN : SK72 0900 0000 0051 8477 5486

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I.

Na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Gelnici č. 84 zo dňa 26.5.2025
uzatvára sa táto nájomná zmluva.

Článok II.
Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Gelnica, katastrálny odbor , na LV č.1 - budova č. súpisné 1204 – **Zariadenie pre trávenie voľného času**, Nemocničná č. 29 v Gelnici, ktorá budova sa nachádza na parcele číslo KN C 208 zastavaná plocha vo výmere 253 m² v katastrálnom území Gelnica.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti opísanej v bode 1. tohto článku zmluvy o celkovej výmere 147,72 m² , a ktoré pozostávajú:
- a) z priestorov kaviarne o výmere: 125,22 m²
 - b) z časti priestorov vitálneho sveta -miestnosť č. 1.14 na prízemí o výmere: 22,50 m²

Celková výmera: 147,72 m²

Článok III.
Účel nájmu

3.1. Nájomca sa zaväzuje, že prenajímané priestory bude užívať na tento účel: **prevádzkovanie baru a kaviarne.**

3.2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú počnúc dňom 1.6.2025.**

4.2. Nájomný vzťah zaniká dohodou zmluvných strán, uplynutím výpovednej doby alebo jednostranným odstúpením od zmluvy.

4.3. Za dobu nájmu sa považuje celý čas, po ktorý nájom trvá.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

5.1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.

5.2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať, uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej písomnej dohody

5.3. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenie predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu.

Článok VI. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

6.1 Výška nájmu za prenajaté priestory je určená v zmysle VZN mesta Gelnica č. 110/2023 Hlava I, II, bod 2.1.1 písm.f) v súlade s článkom XVI ods.9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Gelnica v platnom znení vo výške **3,00 €/m²/rok.**

Celkový ročný nájom je zmluvnými stranami dohodnutý vo výške 443,16 €/rok ,(t.j. 147,72 m² x 3 €) , štvrťročne je cena nájmu dohodnutá na sumu 110,79 €.

6.2 Nájomné je splatné **v štvrťročných splátkach vopred**, najneskôr do 15-teho dňa prvého kalendárneho mesiaca štvrťroka, na účet prenajímateľa, č. ú IBAN .: SK51 0200 0000 0000 2422 7592 , VÚB a.s. retailov expozitúra Gelnica, a to i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa.

6.3 Za účelom zabezpečenia platenia nájomného sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zloží na účet prenajímateľa **3-násobok mesačného nájomného – kauciu vo výške 110,79 €** ku dňu podpisu zmluvy. Po ukončení nájomného vzťahu bude kaucia vrátená nájomcovi, okrem prípadu ak nájomcovi vznikne dlh na nájomnom a službách. V prípade dlžného nájomného je prenajímateľ oprávnený si započítať kauciu na úhradu dlhu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas.

Článok VII. Úhrada za služby spojené s nájomom

7.1. Prenajímateľ zabezpečí poskytovanie služieb: dodávka plynu, vody a dodávka elektrickej energie

spojené s užívaním nebytového priestoru prostredníctvom Správy domov, s.r.o. Športová 14, Gelnica, ktorá uzatvorí s nájomcom zmluvu o poskytovaní služieb.

7.2. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: upratovanie predmetu nájmu.

7.3 Nájomca sa zaväzuje, že bude počas doby platnosti zmluvy uplatňovať zásady prísnej hospodárnosti a osobitne zásady v úspornosti v spotrebe energií.

Článok VIII. Technický stav nebytového priestoru

8.1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že je oboznámený s technickým stavom nehnuteľností uvedených v článku I. tejto zmluvy. Predmety nájmu sú užívania schopné a nájomca ich preberá na dohodnutý účel nájmu.

8.2. Nájomca je povinný v rámci svojich možností udržiavať priestory v prevádzkyschopnom stave, zabezpečovať celoročnú údržbu a bežné opravy budov a zariadení uskutočňovať na vlastné náklady.

8.3. Nájomca zabezpečí v stanovených lehotách vykonanie periodických revízií príslušných zariadení.

8.4. Nájomca môže podľa potrieb zveľaďovať a upravovať priestory na svoje náklady a realizovať v predmete nájmu opravy a stavebné úpravy, avšak len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na úhradu zo strany prenajímateľa, s čím podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady.

9.2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.

9.3. Nájomca je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky chyby a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil vlastnou činnosťou osôb, ktoré konali podľa jeho príkazu alebo v jeho mene resp. v rámci vymedzeného pracovného zaradenia, oprávnenia a zodpovednosti.

9.4. Nájomca si v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu zabezpečuje a plní úlohy na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle ust. § 4,5,6,7,8, a 9 zák.č.314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhl.č.121/2002 Z.z. na vlastné náklady. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy o ochrane životného prostredia.

9.5. Nájomca si v prenajatých priestoroch v plnom rozsahu zabezpečuje bezpečnosť pri práci podľa zákona o bezpečnosti č.124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, vrátane zabezpečenia bezpečnosti pri práci zamestnancov nájomcu.

9.6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity a na iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť prenájom.

9.7. Prenajímateľ nezodpovedá za hnuťelný majetok nájomcu, ktorý si doniesol do prenajatých nebytových priestorov. Nájomca je povinný takýto majetok na vlastné náklady poistiť.

9.8. Nájomca je povinný udržiavať priestory v prevádzkyschopnom stave a zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na budove jeho zavinením.

9.10. Nájomca je oprávnený vykonať údržbu a opravy objektu v rozsahu prác, ktoré sú potrebné na zabezpečenie prevádzkyschopnosti celého objektu.

9.11 . Prenajímateľ, alebo ním poverené osoby sú oprávnené za účasti nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly využitia predmetu nájmu zo strany nájomcu v súlade s účelom podľa tejto nájomnej zmluvy, resp. za účelom kontroly plnenia si povinností zo strany nájomcu, k čomu tento dáva svoj výslovný súhlas.

9.12 Nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu a to v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie. Ak sa tak nestane, je prenajímateľ oprávnený vystahovať nájomcu na jeho náklady a nebezpečenstvo, k čomu nájomca dáva týmto výslovný súhlas. Náklady je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je zároveň oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € / deň, za každý deň kedy je nájomca v omeškaní so splnením svojho záväzku odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi k dňu skončenia nájomného vzťahu, k čomu nájomca dáva týmto svoj výslovný súhlas.

Článok X. Osobitné dojednania

10.1. Nájomca nie je oprávnený prenajímať predmety prenájmu bez súhlasu prenajímateľa, nesmie uzatvoriť nájomnú zmluvu s tretími osobami bez súhlasu prenajímateľa.

10.2 Nájomca umožní prenajímateľovi po vzájomnej dohode, na základe písomného oznámenia zo strany prenajímateľa minimálne 7 dní vopred vstup do hornej časti budovy a využívanie javiska, hľadiska za účelom konania kultúrnych podujatí organizovaných Mestom Gelnica, a to bezodplatne.

Článok XI. Ukončenie nájmu

11.1. Nájomný vzťah zanikne :

- a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
- b) písomnou výpoveďou a to i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je v takomto prípade trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
- c) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Výpovedná lehota je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- d) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu – bod 2.1. zmluvy, v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona
- e) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatá v zmysle čl.III bod 3.1.
- f) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli

11.2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 7.1. pod písm. e) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.

11.3. Výpoveď v zmysle čl.VII bod 7.1. tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi musí predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

11.4. V prípade neuhradenia nájomného, resp. služieb spojených s nájomom nájomcom, po dobu dlhšiu ako 30 dní po lehote splatnosti , je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

Článok XII. Doručovanie

12.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.

12.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

12.3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pred doručovanie písomností v tejto zmluve, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď :

- a) nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky
- b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní odo dňa uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel
- c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa o tom nájomca nedozvie.

Článok XIII. Záverečné ustanovenie

13.1. Na ostatné práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších zákonov a príslušné ustanovenia, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení.

13.2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve podliehajú schváleniu oboch zmluvných strán, musia byť vyhotovené v písomnej forme - formou číslovaných dodatkov, inak sú neplatné.

13.3 Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, ktoré majú platnosť originálu, 3 vyhotovenia zmluvy obdrží prenajímateľ, 2 nájomca.

13.4. Zmluvné strany vyhlasujú , že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, jej obsah si prečítali, vysvetlili, porozumeli mu a na znak súhlasu ju svojimi podpismi potvrdzujú.

13.5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

13.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Gelnici

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Mesto Gelnica

.....
AMY sro

vz. Ing. Dušan Tomaško, MBA - primátor mesta

vz. Ján Mitrik – konateľ spoločnosti