

Zmluva č. 634 - 3658/2025 - FK

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Č. j. 634 - 3658/2025 - FK

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Mesto Nesvady**, so sídlom Obchodná ulica č. 233/23, 946 51 Nesvady
Zastúpená: Zoltánom Molnárom, primátorom mesta
IČO: 00306606
DIČ: 2021029340
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. - pobočka Komárno
IBAN: SK23 5600 0000 0038 0691 9001
BIC: KOMASK2X
(ďalej ako prenájomca)

Nájomca : **Július Nagy - CUKRÁREŇ**, so sídlom Hlavná č. 80, 946 17 Brestovec
Dátum narodenia , rodné číslo , trvale bytom

IČO: 37 557 157
DIČ: 1027959383
Bankové spojenie:
IBAN:
BIC:
Doklad o podnikaní: ZL č. 1589/2001
(ďalej ako nájomca)

Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy Domu služieb v Nesvadoch na Športovej ulici č. 7, súp. č. 1528 na parc. č. 3201/226 zastavané plochy a nádvoria o výmere 558 m² a pozemku parc. č. 3201/160 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 661 m².
Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v k. ú. Nesvady, v meste Nesvady, okres Komárno, sú evidované na Katastrálnom odbore Okresného úradu Komárno na liste vlastníctva mesta Nesvady č. 2462, vo vlastníctve mesta Nesvady.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory umiestnené na prízemí objektu Domu služieb v Nesvadoch, Športová ulica č. 7, súpisné číslo 1528, miestnosť č. 8 o celkovej výmere **99,50 m²** a časť pozemku pred predajňou nachádzajúcou sa na Športovej ulici č. 7, súp. č.1528 – letná terasa o výmere **10,50 m²** vytvoreného z pozemku parc. č. 3201/160 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 661 m².
3. Súhlas mesta na prenájom bol daný Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Nesvady č.30/2025 – VIII. zo dňa 29.05.2025.

Čl. III.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať za účelom:
prevádzkovanie cukrárne a letnej terasy.

Čl. IV.

Doba nájmu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že priestory uvedené v Čl. II. bod 2. tejto zmluvy sa prenajímajú na dobu určitú – päť rokov – pričom nájomná doba začne plynúť dňom **01. 06. 2025**, a ukončí sa dňom **31. 05. 2030**.

Čl. V.

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Nesvady číslo 30/2025 – VIII. zo dňa 29.05.2025 nasledovne:
 - 1.1. za nebytové priestory o výmere 99,50 m² x 27,- €/ m² /rok, t.j. 2 686,50 €/rok (mesačné nájomné 223,88 €),
 - 1.2. za letnú terasu o výmere 10,50 m² x 9,- €/ m² /rok, t.j. 94,50 €/rok (mesačné nájomné 7,88 €).Takto ročné nájomné činí **2 781,00 €** a mesačné nájomné činí **231,75 €**.
Výška zálohy za plyn činí ročne **1 628,64 €** a mesačná výška zálohy je **135,72 €**.
2. Nájomné je splatné mesačne, najneskoršie do 15. dňa toho ktorého mesiaca vo výške 1/12 ročného nájomného, čo činí čiastku **367,47 €** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy /variabilný symbol 6342025 a bežný mesiac/. Za deň uskutočnenia úhrady sa považuje deň kedy bola príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.
3. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného vrátane platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, bude nájomcovi účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,08 % za každý oneskorený deň z výšky nezaplateného nájomného, vrátane platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.
4. Nájomca má vyrovnané finančné prostriedky do výšky 3 – mesačného nájomného vrátane záloh za poskytnuté služby. Finančné prostriedky boli zaplatené dňa 13.03.2023 vo výške **1 102,41 €**.
5. Výška zálohy za plyn je rozpočítaná na základe skutočnej spotreby plynu za predchádzajúce roky. Prenajímateľ najneskôr v lehote 21 dní od ročného vyúčtovania energií a služieb vyšším dodávateľom doručí nájomcovi konečné zúčtovanie skutočných nákladov.
6. Náklady spojené s hradením spotrebovanej elektriny hradí nájomca priamo dodávateľovi. Spotreba vody a vývoz fekálií je započítaná do nájomného.
7. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného každoročne upraviť podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie po vyhlásení indexu ŠÚ SR, a to spätne k 01.01 roku, v ktorom bol index vyhlásený, s čím nájomca súhlasí. Zmena výšky nájomného o mieru inflácie bude upravená dodatkom k tejto zmluve.
8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného aj počas trvania zmluvy. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne minimálne 1 mesiac vopred. Zmena výšky nájomného sa upraví písomným dodatkom k tejto zmluve. V prípade, že nájomca so zmenou výšky nájomného nesúhlasí, má prenajímateľ právo zmluvu vypovedať s výpovednou lehotou 1 mesiac, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia oznámenia nájomcu o nesúhlase prenajímateľovi. Počas výpovednej lehoty sa uplatňuje pôvodná výška nájomného.

9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru a hnutelných vecí prenajímateľovi.

Čl. VI.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu prenajímateľ za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy do 66,39 € v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu, ak taký súhlas je v zmysle stavebného poriadku potrebný. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené obvyklým udržiavaním nebytových priestorov napr. upratovanie, maľovanie a pod.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je potrebné na užívanie nebytových priestorov.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
10. Nájomca podpisom tejto zmluvy preberá na seba hmotnú zodpovednosť za všetok inventár, ktorý je v majetku mesta, t. j. hnutelný a nehnuteľný majetok a zaväzuje sa že o prevzatý majetok sa bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára a vynaloží všetko úsilie na predchádzanie škodám.
11. Nájomca preberá hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody na prevzatých predmetoch a za dodržanie všetkých predpisov súvisiacich s prevádzkovaním - protipožiarna ochrana prenajatých priestorov, dodržiavanie bezpečnostných predpisov, bezpečnosť technických zariadení, platné hygienické predpisy, podnikanie a pod.
12. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatých priestoroch a za bezpečné pracovné prostredie.
13. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajaté priestory za účelom

- preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.
 15. Náhrada škody sa rieši vecnou alebo finančnou náhradou alebo uvedením veci do pôvodného stavu

Čl. VIII.

Poistenie majetku

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má poistenú nehnuteľnosť uvedenú v Čl. II. bod 1. zmluvy proti požiaru a živelným pohromám na vlastné náklady.
2. Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady podľa vlastného uváženia.

Čl. IX.

Skončenie nájmu

Nájom nebytového priestoru zaniká uplynutím dojednanej doby, výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.

1. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto zmluvy.
 - b) nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa článku V. tejto zmluvy alebo poruší povinnosti nájomcu uvedené v Čl. VII. tejto zmluvy, t. j. Čl. VII. bod 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 13, 14.
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajaté priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatých priestoroch.
 - d) prenajímateľovi vznikne značná škoda na majetku (požiar, výbuch, iná havária) následkom čoho predmet prenájmu nemožno riadne užívať viac ako 1 mesiac, alebo je podozrenie, že úmyselné poškodenie súvisí s podnikaním nájomcu alebo je namierené proti jeho osobe a tým prenajímateľovi okrem škody vznikne aj výpadok nájomného na dlhšie obdobie ako 1 mesiac.
2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak (napr. zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nespôsobilé nebytové priestory si nájomca upraví a dá do spôsobilého stavu na vlastné náklady),
 - d) nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu písomne aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 1. a), b), c), d) a pri bode 2. písm. a), b), c) jeden mesiac.

Výpovedná lehota začne plynúť v prípade osobného doručenia dňom osobného doručenia, ak nie je možné osobné doručenie dňom podania výpovede na pošte.
4. Výpovedná lehota pri bode 2. písm. d) je tri mesiace a výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa a to bez náhrady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

Čl. X.

Ostatné ujednania

Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch ako aj verejných priestranstiev v okolí prenajatého objektu a letnej terasy.

Čl. XI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

V Nesvadoch, dňa

V Nesvadoch, dňa 30.05.2025



.....
Július Nagy
nájomca

.....
Zoltán Molnár
primátor mesta
prenajímateľ