

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ďalej § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

č. 1Z 46/16/57/16

Prenajímateľ:

Vlastník majetku: **Mesto Vrbové**
ul. Gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03 Vrbové

Štatutárny zástupca: Dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka mesta

IČO: 003 13 190

DIČ: 2020531040

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

číslo účtu: SK42 0200 0000 0023 9974 1458

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodný názov: **Marcel STOLÁR – ALFA BAR**

Štatutárny orgán: Marcel Stolár - živnostník

Sídlo: ul. Sadová č. 1048/1, 922 03 Vrbové

IČO: 47 628 049

DIČ: 107 908 9495

Číslo živnostenského registra: Okresný úrad Piešťany / 230 – 18137

(ďalej len „nájomca alebo zmluvné strany“)

Zmluva sa uzatvára na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže v súlade s ustanoveniami § 3 zákona SNR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a noviel za nasledovných podmienok:

I. Predmet nájmu a zmluvy

1. Touto zmluvou o nájme prenajíateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory v budove s. č. 495, orientačné číslo 2 (Kúria M. A. Beňovského) nachádzajúcej sa na parcele č. 1604, reg. C, v k. ú. Vrbové, zapísané na LV 1900, vo vlastníctve prenajíateľa. Nebytové priestory sú na prízemí v prednej časti, na pravej strane - od ulice M.A. Beňovského vo Vrbovom.
2. Prenajaté priestory sú v celkovej výmere 112 m² (5 miestností),
Plocha jednotlivých miestností:
 - miestnosti označ. č. 7 a č. 8 – obchodné priestory s výmerou celkom 68 m²,
 - miestností označ. č. 9, 10 a 19 – ostatné priestory s výmerou celkom 44 m².
3. Nájomca touto zmluvou preberá nebytové priestory do nájmu.
4. Okrem nebytového priestoru je nájomca oprávnený užívať pre svoj personál i svojich návštevníkov mestské WC. Kľúč od WC dostane nájomca pri preberaní nebytového priestoru.

II. Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma predmet nájmu podľa čl. I. nájomcovi za účelom zriadenia stravovacieho zariadenia – pohostinstva, reštaurácie a pizzérie.

III. Doba nájmu

1. Nájom nebytového priestoru uvedeného v čl. I. sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu neurčitú - od 01.06.2016 s 3 mesačnou výpovednou lehotou.

IV. Výška a splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia

1. Ročné nájomné je dohodnuté v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže 43 €/m²/rok, teda ročne celkom 4.816 €.
2. Mesačné nájomné predstavuje čiastku: 4.816 € : 12 mesiacov = 401,33 €.
3. Nájomné je splatné mesačne do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí. Platby bude nájomca uskutočňovať bezhotovostnou platbou z účtu nájomcu na účet prenajíateľa, **IBAN účtu: SK42 0200 0000 0023 9974 1458**. Ako variabilný symbol nájomca uvedie svoje IČO a do poznámky uvedie obchodný názov, meno podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy.

4. V prípade omeškania platby nájomného sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. V nájomnom nie sú obsiahnuté mesačné úhrady za služby (elektrická energia, plyn, dodávka studenej vody, odvoz komunálneho odpadu).

V. Služby

1. Služby spojené s užívaním nebytového priestoru si nájomca zabezpečí samostatne od jednotlivých dodávateľov, s ktorými má zmluvy uzavreté prenajímateľ, pričom nesmie zmeniť dodávateľa médií.
2. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku studenej vody, ktorá bude pravidelne polročne refakturovaná podľa dodávateľskej faktúry na základe skutočne spotrebovanej vody odmeranej podružným meradlom, namontovaným v prenajatých nebytových priestoroch.
3. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca nahlási na Útvar ekonomiky a správy majetku MsÚ Vrbové v súlade s platným VZN.
4. Pokiaľ bude nájomca ukončovať nájomný vzťah, zaväzuje sa odhlásenie energií (elektrickej energie a plynu) urobiť za prítomnosti oprávneného zástupcu prenajímateľa (prepis meradiel energií bude urobený z nájomcu späť na prenajímateľa, resp. na nového nájomcu).
5. V prípade, ak nájomca povinnosť v čl. V., bod č. 4. poruší, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 300 € do 7 pracovných dní po odhlásení médií.

VI. Práva, povinnosti a zodpovednosť nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) Udržiavať prenajatý nebytový priestor vrátane prenajatých WC na svoje náklady, uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady spojené s drobnými opravami prenajatého priestoru v prípade jeho poškodenia,
 - b) Užívať prenajatý priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve na základe výsledkov a záverov vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže,
 - c) Písomne bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv spadajúcich do kompetencie prenajímateľa a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - d) Vykonávať bežnú údržbu, hradiť si náklady s tým spojené a preinvestovať vlastné finančné prostriedky v sume 10.000 € na zhodnotenie predmetu nájmu počas trvania nájmu,
 - e) Dodržiavať otváracie a zatváracie hodiny,
 - f) Ihneď oznámiť prípady vlámania a iných udalostí, ktoré spôsobujú resp. spôsobili poškodenie majetku prenajímateľa, ktorý má nájomca v prenájme,

- g) Dodržiavať predpisy o ochrane a bezpečnosti pri práci, ochrane životného prostredia a zabezpečiť plnenie úloh vyplývajúcich z právnych predpisov o požiarnej ochrane, zabezpečiť príslušné hasiace prístroje a dodržiavať predpisy BOZP a PO,
 - h) Udržiavať poriadok aj v okolí prenajatého nebytového priestoru, v zimných mesiacoch odpratať prípadný sneh z prístupových chodníkov pred prevádzkou,
 - i) V prípade oneskoreného odovzdania predmetu nájmu po jeho skončení zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20 € za každý deň omeškania.
2. Nájomca je oprávnený:
- a) Užívať prenajatý nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve na základe výsledkov a záverov vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže,
 - b) Prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len v prípade, že na to dostane písomný súhlas prenajímateľa,
 - c) Vykonávať všetky stavebné úpravy na nehnuteľnosti, zmeny na predmete nájmu, ktoré sú potrebné v záujme nájomcu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a na vlastné náklady.
3. Nájomca je zodpovedný:
- a) Za spôsobenú škodu na prenajatých priestoroch ním, jeho zamestnancami a taktiež tretími osobami, ktoré prevádzku navštívia v priebehu platnej nájmovej zmluvy. V prípade vzniku takýchto škôd je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu alebo sa zaväzuje odstrániť ju na vlastné náklady. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada, a ak je to možné a účelné, škoda sa uhrádza uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu,
 - b) Za záväzok, že nemôže zriadiť na predmet tejto zmluvy záložné právo, vecné bremeno alebo tento majetok inak zaťažiť.

VII. Skončenie nájmu a neplatnosť zmluvy

1. Nájom končí a zmluva je neplatná:
- uplynutím doby nájmu,
 - uplynutím výpovednej lehoty,
 - dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy,
 - porušením čl. VI., bod 2., písm. a), b).
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy.
3. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak:
- prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,

- ak prenajíateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy,
 - ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajíateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania výpovednej lehoty a úhradu nákladov spojených za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých bolo spojené s užívaným predmetu nájmu.
 5. Prenajíateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
 6. Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
 7. Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 8. Pre účely zániku nájmu sú zmluvné strany povinné v nájomnej zmluve sa výslovne dohodnúť, že pre doručovanie v rámci nájomnej zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručenie, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa trvalého pobytu, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví nájomnej zmluvy.
 9. Ak nájomca do posledného dňa výpovednej lehoty prenajaté priestory neuvoľní, prenajíateľ si vyhradzuje právo vysťahovať hnutelné veci do náhradného priestoru s uplatnením záložného práva v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka. Náklady sťahovania a úložného bude znášať nájomca. Ak si nájomca po uplynutí jednomesačnej úložnej lehoty neprevezme hnutelné veci, týmto výlučne súhlasí, aby prenajíateľ tieto hnutelné veci zlikvidoval bez náhrady pre nájomcu.
 10. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vrátiť nebytový priestor v stave akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 11. V prípade, ak nájomca prenajatý priestor neuvedie do pôvodného stavu s obvyklým opotrebením, zabezpečí to prenajíateľ s tým, že nájomcovi budú vyfakturované náklady s tým spojené a nájomca sa zaväzuje ich uhradiť do 7 dní od doručenia faktúry.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajíateľ odovzdáva nebytový priestor nájomcovi do prenájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
2. Nájomca prenajatý nebytový priestor v stave spôsobilom preberá.
3. K odovzdaniu a prevzatiu nebytových priestorov dôjde na základe písomného protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany, pričom každá zmluvná strana si ponechá jeden rovnopis tohto protokolu.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu pre svojho určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov tejto určenej osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.
5. Na zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahuje zákon č. 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka v platnom znení.
6. Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
8. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
9. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán dostane 2 vyhotovenia.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zhoduje sa s ich slobodnou vôľou a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vrbové, dňa 9. mája 2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta



.....
Marcel Stolár - ALFA BAR
Sadová 1048/1, 922 03 Vrbové
prev.: Penzión KULKO
Nám. Slobody 282/15, 922 03 Vrbové
IČO: 47 628 049
DIČ: 107 908 9495
Marcel Stolár – Alfa Bar
živnostník