

## Zmluva

**o nájme nebytových priestorov uzatvorená v súlade s ust. Zák. č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.**

### 1.) Mestom Bojnice

Sládkovičova ul. č. 1

zastúpeným primátorom mesta p. Františkom Támom

IČO : 318 001 , DIČ : 2021162638

bankové spojenie : VÚB , a.s. – exp. Bojnice

číslo účtu : 2244092756

(ďalej len prenajímateľ)

a

### 2.) EDEN Bojnice, s.r.o.,

**Hurbanovo námestie č. 49, 972 01 BOJNICE**

zastúpenou Luciou B A R T U L O V I Č – konateľkou spoločnosti

IČO : 36 335 223 , DIČ : 2021816126

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.,

č. účtu: 262 084 8263/1100

(ďalej len nájomca)

Zmluvné strany uzatvárajú nájomnú zmluvu za týchto podmienok :

## Článok I.

### Predmet a účel zmluvy

**1.1.** Predmetom tejto zmluvy je prenájom priestorov v Meštianskom dome – prednej časti na Hurbanovom námestí č. 49/40- **kancelárske priestory budovy na 1. poschodí**, do ktorých sa vchádza zo západnej strany budovy. Prenajatá **plocha kancelárie** je 590 cm x 400 cm = **23,6 m<sup>2</sup>**.

**1.2.** Výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, postavenej na pozemku parc.č. 2319/1, v k.ú. Bojnice, súpisné číslo 49, v ktorej je prenájatý priestor, je mesto Bojnice. Prevádzkovateľom budovy je Kultúrne centrum Bojnice, p.o.m., IČO : 42024960.

**1.3.** Budova je kultúrnou pamiatkou a vzťahujú sa na ňu ustanovenia zákona o ochrane pamiatkového fondu č. 49/2002 Z.z.

**1.4.** Nájomca bude uvedený priestor využívať na činnosť, súvisiacu s podnikateľskými aktivitami v súlade s výpisom z obchodného registra – Odd. Sro, Vložka č. 14603/R.Nájomca zriadil v prenajatej miestnosti kanceláriu ako administratívno - skladový priestor pre prevádzku kaviarne - vinárne.

**1.5.** Nájomca nemá právo podnájmu ďalšej osobe.

## Článok II.

### Doba nájmu

**2.1.** Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 14.03.2011 do 13.03.2014**

**2.2.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môžu zmluvné strany túto zmluvu jednostranne vypovedať len z taxatívne vymedzených dôvodov, uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Pre uvedené prípady je dohodnutá trojmesačná výpovedná lehota platná pre obidve zmluvné strany, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

**2.3.** Nájomný vzťah možno ukončiť aj po vzájomnej dohode zmluvných strán.

**2.4.** Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý touto zmluvou.

**2.5.** V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať priestor miestnosti prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, resp. do akého ho upravil so súhlasom prenajímateľa, s prihliadnutím na opotrebenie, ktoré je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

### **Článok III. Výška nájmu a jeho splatnosť**

**3.1.** Nájomca bude platiť nájomné za prenajatý priestor  $38,17 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} \times 23,6 = \mathbf{900,81 \text{ EUR/rok}}$  + **aliquotnú časť za upratovanie**, pričom platby sa budú realizovať mesačne vždy do 5. dňa v mesiaci **na účet prenajímateľa, t.j. mesta Bojnice uvedený v tejto zmluve.**

Súčasťou mesačnej platby za nájom bude aj čiastka zohľadňujúca upratovanie spoločných priestorov, **spolu mesačne úhrada vo výške 79,67 EUR**

**3.2.** Výška nájomného bude každoročne prehodnocovaná na základe medziročnej miery inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o príslušné percento od nasledujúceho mesiaca po zverejnení štatistických údajov a nájomca sa zaväzuje toto zvýšené nájomné akceptovať a uhrádzať.

### **Článok IV. Služby spojené s nájmom a platobné podmienky.**

**4.1.** Náklady na elektrickú energiu, vykurovanie, vodné a stočné bude hradiť nájomca **prevádzkovateľovi budovy, t.j. Kultúrnemu centru Bojnice, p.o.m.** na základe predložených faktúr prevodným príkazom aliquotnou časťou vypočítanou na základe prenajatej plochy a faktúr od dodávateľov.

**4.2.** Ak nájomca neuhradí faktúry vystavené správcom budovy t.j. KC Bojnice, p.o.m. v lehote splatnosti je povinný platiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý, aj začatý deň omeškania.

### **Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

**5.1.** Nájomca vykonal v prenajatých priestoroch úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov.

**5.2.** Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať prenajaté priestory na činnosť, ktorú má uvedenú vo výpise z obchodného registra a na ktorú mu bol priestor prenajatý.

**5.3.** Nájomca si zabezpečí pre potreby prevádzky a výkonu svojich činností na svoje náklady potrebné zariadenie a inventár. V prípade potreby mu prenajímateľ vydá súhlas na samostatnú telefónnu prípojku.

**5.4.** Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajatý priestor v dobrom stave a primerane dbať o jeho ochranu. Nájomca nezodpovedá za škody vzniknuté na budove živelnou udalosťou alebo zavinením tretej osoby. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť vlastníčkovi a prevádzkovateľovi budovy, t.j. KC Bojnice, p.o.m., škody väčšieho rozsahu písomne.

**5.5.** Odstránenie prípadných škôd nezavinených nájomcom, resp. prenajímateľom alebo prevádzkovateľom budovy, sa bude riešiť dohodou medzi zmluvnými stranami.

**5.6.** Drobnú údržbu v prenajatom priestore ( maľovanie, výmena žiaroviek osvetľovacích telies, a pod. ) si bude zabezpečovať nájomca na svoje náklady.

**5.7.** Nájomca sa bude aliquotnou časťou podieľať na zabezpečovaní upratovania spoločných priestorov – chodieb a sociálnych zariadení. Ich úhrada bude realizovaná spoločne s mesačným nájmom.

**5.8.** Nájomca bude využívať sociálne zariadenia (WC) vo vstupnej chodbe budovy so vstupom za dverami vpravo

**5.9.** 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.

**5.10.** Odvoz komunálneho odpadu si zabezpečí nájomca prostredníctvom zmluvného vzťahu s oprávnenou organizáciou na území mesta Bojnice v zmysle príslušného VZN mesta Bojnice spolu s prevádzkou kaviarne - vinárne.

**5.11.** Kľúče od prenajatého priestoru poskytol pôvodný prenajímateľ (MsKS, p.o.m., Bojnice) nájomcovi dňom 01.08.2004 s tým, že nájomca ich bude poskytovať výhradne ním určeným zodpovedným osobám. Nájomca si zabezpečil výmenu zámku, pričom je 1 kľúč je povinný odovzdať prevádzkovateľovi budovy pre účely protipožiarnej ochrany a iných nepredvídaných situácií.

**5.12.** Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný sprístupniť mu nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy resp. pri riešení havárií alebo živelných udalostí.

**5.13.** Nájomca bude pred a v okolí prenajatého priestoru udržiavať poriadok v súlade s príslušným VZN mesta Bojnice.

**5.14.** V prípade skončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytový priestor odovzdať v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

**5.15.** 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.

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

**5.17.** Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu ( mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.)

## **Článok VI.**

### **Poistenie.**

**6.1.** Zabezpečenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť správca nehnuteľnosti, t.j. KC Bojnice, p.o.m. na vlastné náklady.

## **Článok VII**

### **Záverečné ustanovenia**

**7.1** V otázkach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy účastníkov spravujú ustanoveniami Zák. č. 116/90Zb. v znení neskorších predpisov, Obchodným zákonníkom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

**7.2** Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to písomnou formou.

**7.3** 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.

**7.4.** Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch z ktorých jeden obdržal nájomca, jeden KC Bojnice, p.o.m. a dve prenajímateľ.

**7.5.** 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 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.

**7.6.** 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. Zmluva nadobúda platnosť po podpísaní obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 14.3.2011

V Bojniciach dňa 14.3.2011

nájomca

prenajímateľ