

Zmluva o nájme

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

1. Prenajíateľ :

Mesto Bojnice,

Sládkovičova 1,

972 01 Bojnice

v zastúpení : **p. Františkom Támom – primátorom mesta**

Bankové spojenie : VÚB a. s. pobočka Bojnice

č. ú 2244092756/0200

IČO: 318001

ďalej len „prenajíateľ“

2. Nájomca :

Marek Horn - Teddy

Tále 12 ,972 01 Bojnice

972 01 Bojnice

IČO: 35 384 468

IČ DPH : SK 1020582717

DIČ: 1020582717

Bankové spojenie:

Č.ú.

Č. OŽP – A/2010/01526-3

č. živnostenského registra 340-29685

ďalej len „nájomca“

Zmluvné strany uzatvárajú nájomnú zmluvu za týchto podmienok :

Článok I. Predmet a účel nájmu

1.1. Prenajíateľ je výlučný vlastník nehnuteľnosti v k.ú. Bojnice – objekt „Pivár“ , na Hurbanovom námestí súp. č. 29 na parcele č. 2112 /3 , LV č. 1.

1.2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte „Pivár“ súp. č. 29 na parc. č. 2112/3 v k.ú Bojnice v celkovej výmere **91,4 m²**.

1.3. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti – **reštauračné služby** . Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude využívať na uvedený účel.

1.4. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu.

Článok II. Doba nájmu a jeho skončenie

2.1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **určitú 20 rokov v zmysle uznesenia č. 252/2011** zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 15.12.2011 s účinnosťou od 16.12.2011.

2.1.Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť :

- a) písomnou dohodou zmluvných strán
- b) písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa §9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Zb.
- c) písomnou výpoveďou nájomcu podľa § 9 odst. 3.zák.č. 116/1990 Zb.
- d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa bez uvedenia dôvodu kedykoľvek za podmienky dodržania **jednoročnej** výpovednej lehoty

2.2. Zmluvné strany si v súlade s ust. § 12 Zák. č. 116/1990 Zb. dohodli **šesťmesačnú** výpovednú lehotou , ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane s výnimkou vypovedania zmluvy podľa bodu 2.2. písm. d) tohto článku zmluvy kde si zmluvné strany dohodli jednoročnú výpovednú lehotu

2.3. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr do 10 pracovných dní po uplynutí výpovednej lehoty resp. po skončení nájmu.

O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú škodu na nebytových priestoroch.

Článok III.

Výška nájmu a jeho splatnosť

1.3. Výška nájomného za 91,4, m² prenajatej plochy sa dojednáva v celkovej sume **3 358,- Eur (slovom : tritisícristopäťdesiatosem)**.

3.2. Dohodnuté ročné nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach po **279,84 Eur** vždy do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. V prípade omeškania s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

3.3. 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. Dodávku studenej vody a odvod odpadových vôd zmluvne zabezpečí pre nájomcu prenajímateľ a úhradu za tieto dodávky bude v zálohových mesačných platbách v sume **10,00 Eur** platiť prenajímateľovi nájomca vždy do 15 dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa . Zúčtovanie zálohových platieb so skutočnými nákladmi bude realizované po doručení všetkých faktúr od Stredoslovenskej vodárenskej a prevádzkovej spoločnosti , najneskôr do 31.3.nasledujúceho roku. Pomernú časť nákladov na zrážkovú vodu bude prenajímateľ priebežne refaktúrovať po doručení faktúr od Stredoslovenskej vodárenskej a prevádzkovej spoločnosti .

4.2. Vzhľadom k tomu, že prenajímané nebytové priestory sú vybavené samostatnými meračmi spotreby elektrickej energie nájomca sa zaväzuje uzatvoriť na obdobie nájomného vzťahu s dodávateľmi týchto médií príslušné zmluvy a za odber týchto médií uhrádzať náklady priamo ich dodávateľovi .

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

5.1. Nájomca nemôže podstatným spôsobom zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

5.2. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať bežnú údržbu 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, ako aj hradiť všetky náklady ktoré vzniknú neprímeraným 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 rozvodov elektroinštalácií vrátane svietidiel a vypínačov, opravy vstupných dverí a okien, opravy rozvodov vykurovacieho systému ako aj iné bežné udržiavacie práce.

5.3. Nájomca môže vykonať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy v nutnom rozsahu bez zásahov do nosných múrov, resp. statiky len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na zápočet vzniknutých nákladov. V prípade, že sa bude jednať o rekonštrukčné práce, ktoré budú mať charakter technického zhodnotenia prenajatých priestorov, tieto musia byť konzultované s prenajímateľom vopred, pričom budú samostatne stanovené podmienky rekonštrukcie – technického zhodnotenia a postup pri prípadnom započítaní nákladov .

5.4. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy týkajúcich sa ochrany životného prostredia, vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho prevádzkovej činnosti a na svoje náklady zabezpečovať pravidelnú likvidáciu všetkých druhov, ktoré pri svojej činnosti vyprodukuje 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.

5.5. Nebytové priestory nájomca nemôže dať do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlasovať prenajímateľovi potrebu opráv, presahujúci rámec bežnej a obvyklej údržby a ktoré je povinný vykonávať prenajímateľ a taktiež umožniť ich vykonanie.

5.7. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný nebytové priestory vrátiť prenajímateľovi v riadnom stave nepoškodené s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie počas nájomnej doby.

5.8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona 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 zákona č. 309/2007 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj ďalších právnych predpisov z oblasti BOZP.

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

5.10. 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 neprekáza, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti.

5.11. Zabezpečenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť prenajímateľ na vlastné náklady.

Článok VI.

Poistenie.

6.1. Poistenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť prenajímateľ nehnuteľnosti na vlastné náklady . Ďalšie poistenie (vandalizmus, krádež a pod.) si podľa potreby zabezpečí nájomca.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia

7.1. Schváleným uznesením č. 252/2011 zo zasadnutia MsZ v Bojniciach bolo uznané realizované technické zhodnotenie nebytového priestoru v objekte Pivár – Bojnická reštaurácia v hodnote 13.083,11 (v rozsahu stavebných prác podľa predloženého rozpočtu nájomcom, upraveného prenajímateľom na základe posúdenia komisie menovanej primátorom mesta Bojnice)

7.2. S prihliadnutím k tomu, že nájomca vykonanými stavebnými úpravami technicky zhodnotil nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta Bojnice, účastníci zmluvy sa dohodli na vysporiadaní technického zhodnotenia v zmysle uznesenia č. 252/21011 zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 15.12.2011 nasledovne :

1.) mesto Bojnice (ako prenajímateľ) odkúpi technické zhodnotenie v nadobúdacej hodnote 13 083,11 € za 1,- € v prípade podania výpovede zo strany prenajímateľa, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom v zmysle zmluvy;
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
- e) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
- f) uplynie doba nájmu, na ktorú bola zmluva uzatvorená

2.) mesto Bojnice (ako prenajímateľ) odkúpi technické zhodnotenie za zostatkovú účtovnú hodnotu v prípade vypovedania nájmu zo strany prenajímateľa alebo nájomcu pred uplynutím doby nájmu na ktorý bola zmluva uzatvorená, ak:

- a) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods.1 zák. č. 116/1990 Zb.
- c) prenajímateľ vypovie nájomný vzťah pred uplynutím doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 písm. c), e), f), h), i) zák. č. 116/1990 Zb.
- d) prenajímateľ vypovie nájomný vzťah bez uvedenia dôvodu s jedno ročnou výpovednou lehotou

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia.

8.1 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.

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

8.3 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 .

8.4. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach z ktorých každá zo zmluvných strán obdržala po dvoch vyhotoveniach zmluvy.

8.5. Nedielnou súčasťou tejto zmluvy tvorí uznesenie č. **252/2011** zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 15.12.2011 .

8.6. 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.

8.7. 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.

V Bojniciach, dňa 16.12.2011