

Zmluva č. 66/2010

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.) Prenajíateľ:

Mesto Bojnice

Sládkovičova č. 1/176, 972 01 Bojnice

zastúpené primátorom mesta **p. Františkom Támom**

IČO : 318 001 ,

DIČ : 2021162638

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

číslo účtu : 2244092756/0200

(ďalej len prenajíateľ)

2.)Nájomca:

A.L.A.P. Bojnice s. r. o.

so sídlom : ul. Hornoulická č. 721/33, 972 01 Bojnice ,

IČO: 45 841 497

DIČ: 2023108230

IČ DPH: SK 2023108230

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa a.s., exp. Bojnice

Č. účtu. 0370241725/0900

konatelia. : Ing. Agáta Lednická, Andrej Lednický

Zápis v obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne

pod vložkou č. 23525/R, oddiel : Sro

Článok I.

Predmet a účel nájmu.

1.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v objekte Pivár na Hurbanovom námestí súp. č. 29 ,na parc. č. 2112/4, 2112/5, 2112/7 v k.ú. Bojnice Prenajíateľ je výlučný vlastník danej nehnuteľnosti..

1.2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Pivár na Hurbanovom námestí súp. č. 29 na parc. č. 2112/4 v k.ú. Bojnice : 334,13 m² (jedná sa o nasledovné nebytové priestory :1)Reštaurácia Muzika (po Charlie) o rozlohe 180,70 m² , Reštaurácia Muzika (po LUXURII) o rozlohe 105,96 m² a skladové priestory o rozlohe 47,47 m²)

1.3. Prenajímané priestory sú napojené na elektrické rozvody a rozvody vody so samostatnými meračmi týchto médií.

1.4. Nájomca je oprávnený nebytové priestory užívať za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti v rozsahu zapísanom v predmete činnosti podľa výpisu z obchodného registra a to ako reštauráciu a s tým súvisiacou činnosťou. Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory bude užívať na uvedený účel.

1.5. Nájomca prehlasuje , že je s technickým stavom riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu po realizácii technického zhodnotenia, navrhnutého nájomcom a schváleného prenajíateľom.

Článok II. Doba nájmu a jeho skončenie.

2.1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na **dobu určitú 20 rokov** v zmysle uznesenia **č.265/2010** zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 25.11.2010 s účinnosťou od **01.01.2011 do 31.12.2030**

2.2. 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

2.3. 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

2.4. 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 nájomného a jeho splatnosť.

3.1. Výška nájomného za 313, m² prenajatej plochy sa dojednáva v celkovej sume **11 500,- Eur (slovom : jedenásťtisíc eur)**.

3.2. Dohodnuté ročné nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach po **958,33 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. Práva a povinnosti zmluvných strán.

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

4.2. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať bežnú 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 neprimeraným 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 .

Rámec presahujúcich bežnú údržbu sú najmä opravy zatekajúcich strešných konštrukcií, opravy rozvodov vykurovacieho systému, stavebné zásahy do nosných konštrukcií a pod.

4.3. Nájomca je oprávnený po podpise tejto zmluvy vykonať ďalšiu rekonštrukciu , alebo stavebnú úpravu prenajatých priestorov neuvedenú v tejto zmluve len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom osobitným dodatkom k tejto zmluve zmluvné strany upravujú rozsah a spôsob vykonania rekonštrukčných prác a ich výšku.

Podmienkou vykonania takejto rekonštrukcie je dodržanie stavebného zákona a príslušných predpisov zo strany nájomcu.

4.4. Nájomca je taktiež povinný dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, vzniku, nakladania a likvidácie odpadov vznikajúcich z jeho prevádzkovej činnosti a na svoje náklady zabezpečiť pravidelnú likvidáciu všetkých odpadov, ktoré pri svojej činnosti vyprodukuje a tieto skladovať len vo vyhradených priestoroch a taktiež sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť deratizáciu a dezinfekciu užívaných nebytových priestorov v zmysle platných hygienických predpisov, prípadne v termínoch vyhlásených mestom Bojnice.

4.5. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu užívané nebytové priestory prenechať do podnájmu ďalšej právnickej , či fyzickej osobe.

4.6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlasovať prenajímateľovi potrebu opráv, presahujúcich rámec bežnej a obvyklej údržby a ktoré je povinný vykonávať prenajímateľ.

4.7. Prenajímateľ je povinný odovzdať prenajímané priestory v stave spôsobilom na dohovoréné alebo obvyklé užívanie.

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

4.9. 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.

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

4.11. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný sprístupniť mu nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy .

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

4.13. 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 nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzkovej činnosti .

Článok V. Služby spojené s nájmom a platobné podmienky.

5.1. Dodávku studenej vody a odvod odpadových vôd zmluvne zabezpečí pre nájomcu prenajímateľ – mesto Bojnice a úhradu za tieto dodávky mu bude refaktúrovať a to vo výške účtovanej dodávateľom vody t.j. Stredoslovenskej vodárenskej, prevádzkovej spoločnosti, a.s. Banská Bystrica

5.2. Dodávku elektrickej energie si zmluvne zabezpečí nájomca s dodávateľom elektrickej energie.

Článok VI. Poistenie.

6.1. Zabezpečenie objektu pre prípad živelných poistných udalostí počas platnosti nájomnej zmluvy bude riešiť vlastník nehnuteľnosti – mesto Bojnice na vlastné náklady

Článok VII. Osobitné ustanovenia

7.1. Po podpísaní tejto nájomnej zmluvy bude nájomca realizovať technické zhodnotenie časti nebytových priestorov v reštaurácii „MUZIKA“ po bývalej kaviarni „LUXURIA“ (výmera podlahovej plochy 105,96 m²) v rozsahu schválenom uznesením **č.264 /2010** zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 25.11.2010:

- technické zhodnotenie bude realizovaná v hodnote 6 721,18 Eur. (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 zhodnotí nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta Bojnice, účastníci zmluvy sa dohodli na vysporiadaní technického zhodnotenia v zmysle uznesenia **č.265/2010** zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 25.11.2010 nasledovne:

1.) mesto Bojnice (ako prenajímateľ) odkúpi technické zhodnotenie v nadobúdacej hodnote 6.721,18 € **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 prenajal;
- 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 v zmysle čl. II. bod 2.2. písm. d) tejto zmluvy.

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, Občianskym 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 rovnopisoch z ktorých každá zo zmluvných strán obdržala po dvoch vyhotoveniach zmluvy.

8.5. Nedielnu súčasť tejto zmluvy tvorí uznesenie č.263/2010, č. 264/2010 a č. 265/2010 zo zasadnutia MsZ v Bojniciach, konaného dňa 25.11.2010 .

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 13.12.2010

.....
Za prenajímateľa :

.....
Za nájomcu :