

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 2-15-400/2024

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

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Služby mesta Piešťany

Valová 1919/44

921 01 Piešťany

zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Piešťany

číslo živnostenského registra: 204-10153

zastúpený:

Ing. Hana Dupkaničová, riaditeľka organizácie

IČO :

37 834 240

IČ DPH :

SK2020171450

Bankové spojenie :

PRIMA BANKA Slovensko, a.s.

IBAN :

SK50 5600 0000 0052 2248 2001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

qnb s.r.o.

Royova 1657/4

921 01 Piešťany

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava

Oddiel: Sro, vložka číslo: 46827/T

zastúpený:

Jaroslav Rybárik, konateľ

kontakt:

rybarikjaroslav@gmail.com, 0903/534 899

IČO :

53 088 921

DIČ :

2121260383

Bankové spojenie :

Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN :

SK32 0200 0000 0021 1748 3957

(ďalej len „nájomca“)

Čl. 2

Úvodné ustanovenie

- 2.1 Služby mesta Piešťany sú na základe Protokolu o zverení majetku mesta Piešťany do správy Služieb mesta Piešťany č. 101/2023 správcami Zimného štadióna, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Piešťany a ktorý je zapísaný na LV č. 5700 ako stavba so súpisným číslom 3115, postavená na parcele č. 10141 o výmere 5462 m² zastavané plochy a nádvoria.

Čl. 3

Predmet nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor Kaviareň – bar o celkovej výmere 73,59 m², ktorý sa nachádza na prízemí Zimného štadióna. Vstup do priestoru Kaviarne – baru je možný zvonku aj zo vstupnej haly Zimného štadióna.
- 3.2. Nebytový priestor – Kaviareň - Bar pozostáva z nasledovných priestorov:
- bar o výmere 53,56 m²,
 - sklad o výmere 10,84 m²,
 - predsieň o výmere 1,92 m²,
 - WC ženy o výmere 2,79 m²,

- WC muži o výmere 4,48 m².

Celková výmera predmetu nájmu o výmere 73,59 m².

Čl. 4 Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie nebytových priestorov za účelom prevádzkovania Kaviarne – Baru.

Čl. 5 Doba nájmu

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom doba nájmu začína od **1.10.2024**.
- 5.2. Zmluvné strany prehlasujú, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a nájomca ho preberá na dohodnutý účel nájmu.

Čl. 6 Cena nájmu, splatnosť a spôsob úhrady

- 6.1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 802,- Eur + 160,40 Eur /20% DPH/= 962,40 Eur s DPH. Výška mesačného nájomného je určená najvyššou predloženou cenovou ponukou v ponukovom konaní na nájom nebytových priestorov Kaviarne – baru nachádzajúcich sa v priestoroch Zimného štadióna a bola schválená uznesením MsZ mesta Piešťany č. 44/2024 zo dňa 25.4.2024.
- 6.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vo výške **802,- Eur + 160,40 Eur /20% DPH/= 962,40 Eur s DPH** (deväťstošesťdesiatdva eur, štyridsať centov), a to vopred za príslušný kalendárny mesiac vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (t.j. napr. za október do 15. októbra príslušného kalendárneho roka) bez vystavenia faktúry prenajímateľom. Nájomca je povinný nájomné platiť prenajímateľovi bankovým prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve pod variabilným symbolom **21540024**.
- 6.3. Pri omeškaní nájomcu s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6.4. Výška ročného nájomného za 1 m² nebytového priestoru bude upravená vždy v 1.štvrtroku bežného roka, a to na základe priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci kalendárny rok, ktorý zverejní Štatistický úrad SR. Výška ročného nájomného, upravená o mieru inflácie, bude nájomcovi oznámená písomne. V prípade deflácie sa výška nájomného o jej hodnotu neupravuje.

Čl. 7 Úhrada služieb spojených s nájomom

- 7.1. Úhrady za služby spojené s nájomom (dodávka elektrickej energie, teplo, vodné a stočné, likvidácia a odvoz komunálneho odpadu, telefón a iné médiá spojené s užívaním predmetu zmluvy) nie sú zahrnuté v nájomnom a budú hradené nájomcom priamo dodávateľom jednotlivých médií, okrem dodávky elektrickej energie, tepla, vodného a stočného, ktoré budú hradené priamo prenajímateľovi.
- 7.2. Náklady za dodávku elektrickej energie bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe ročnej vyúčtovacej faktúry podľa skutočnej spotreby elektrickej energie nameranej podružným meračom. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru raz za rok, a to vždy po ukončení kalendárneho roka najneskôr do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka s lehotou splatnosti do 14. dní od jej doručenia nájomcovi.

- 7.3. Náklady za vodné a stočné bude nájomca uhrádzať priamo prenajímateľovi na základe ročnej vyúčtovacej faktúry podľa skutočnej spotreby nameranej podružným vodomermom umiestneným v priestoroch baru. Prenajímateľ podľa skutočnej spotreby vodného a stočného vystaví nájomcovi raz za rok faktúru, a to vždy po ukončení kalendárneho roka najneskôr do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka s lehotou splatnosti do 14. dní od jej doručenia nájomcovi.
- 7.4. Náklady na vykurovanie predmetu nájmu o výmere podlahovej plochy 73,59 m² predstavujú sumu 51,10 Eur + 10,22 Eur /20 % DPH/ = **61,32 Eur s DPH mesačne**. Náklady na vykurovanie bude nájomca uhrádzať mesačne, a to vopred za príslušný kalendárny mesiac vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (t.j. napr. za október do 15. októbra príslušného kalendárneho roka) bez vystavenia faktúry prenajímateľom. Nájomca je povinný náklady na vykurovanie platiť prenajímateľovi bankovým prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve pod variabilným symbolom **214540024**. Náklady na vykurovanie je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť pri zmene ceny, za ktorú je teplo dodávané prenajímateľovi.
- 7.5. Prenajímateľ si uplatní DPH z ceny dodávky týchto médií.
- 7.6. Pri omeškaní nájomcu s úhradou za službu spojenú s nájomom, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. 8 Skončenie nájmu

- 8.1 Nájomný vzťah sa môže skončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) jednostranným odstúpením.
- 8.2 Zmluvné strany si v súlade s ustanovením § 12 dohodli dve výpovedné lehoty:
- a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude viac ako 30 dní v omeškaní s platením úhrady za nájom,
 - b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane v prípade, ak zmluvu vypovie ktorákoľvek zmluvná strana aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď sa považuje za doručení na tretí deň po jej doporučenom odoslaní druhej zmluvnej strane.
- 8.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s povinnosťami uvedenými v tejto zmluve.
- 8.4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, sa nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 8.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy po zistení týchto skutočností:
- a) nájomca dal predmet zmluvy do podnájmu inej osobe a to bez predchádzajúceho súhlasu Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany,
 - b) nájomca vykoná technické zhodnotenie predmetu zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany,
- Jednostranné odstúpenie sa považuje za doručené na tretí deň po jeho doporučenom odoslaní druhej zmluvnej strane.
- 8.6. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet zmluvy nasledujúci deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. skončení nájmu. Počas tejto lehoty je povinný odstrániť z predmetu zmluvy všetky jeho hnutelné veci a predmet nájmu odovzdať v stave v akom ho prevzal s príhľadnutím na bežné opotrebenie. O predmete zmluvy sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obe zmluvné strany a každá z nich dostane po jednom vyhotovení.
- 8.7. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10% mesačného nájomného, a to za každý deň omeškania až do podpísania odovzdávacieho protokolu.

Čl. 9

Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1. Prenajíateľ je povinný:

1. Prenechať nájomcovi za odplatu predmet nájmu, aby ho v dohodnutej dobe užíval a bral z neho úžitky.
2. Udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie; tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu v Čl. 9.2., v bode 3.
3. Zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu zmluvy.

9.2. Nájomca je povinný:

1. Povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu, primeraným spôsobom, povahe a určeniu predmetu nájmu.
2. Platiť nájomné včas a riadne.
3. Uhrádzať na vlastné náklady bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu, vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami alebo osobami, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržiavajú v predmete nájmu.

Pod pojmom bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady v zmysle §5 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu a to najmä: oprava sanitárneho zariadenia (oprava a výmena sifónu, batérie, tesnenia, splachovača), oprava, výmena kovaní a zámkov, vložiek do zámkov, zasklievania a tmelenie okien, upevnenie a výmena prahu dvier a podlahových lišt, oprava termostatu prietokového ohrievača a pod.

Pod pojmom bežná údržba predmetu nájmu sa rozumie upratovanie vnútorných priestorov, umývanie sklenených výkladov z oboch strán, maľovanie stien, natieranie dverí, výmena žiaroviek, poistiek a pod.

4. Včas oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť mu ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bodoch 3. a 4. tohto článku, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto vznikne.
6. Poskytnúť prenajíateľovi potrebnú súčinnosť v súvislosti s výkonom opráv, na vykonanie ktorých je prenajíateľ povinný, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
7. Oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy a pod.
8. Dodržiavať na vlastné náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo zákonov o požiarnej ochrane, o ochrane majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre osoby, ktoré sa zdržiavajú v priestoroch predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť opakované kontroly (1 x ročne) požiaro-technických zariadení – t.j. hasiacich prístrojov. Kópiu správy o opakovanej kontrole (revíziu správu) požiaro-technických zariadení je nájomca povinný predložiť prenajíateľovi najneskôr do 1 mesiaca po jej vykonaní.
10. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť opakované kontroly vyhradených technických zariadení – t.j. prenosných elektrických spotrebičov (varná kanvica, kávovar, varič, chladnička, predlžovačky), klimatizácie – a to podľa časových intervalov určených výrobcom a príslušnými právnymi predpismi (Vyhláška MPSVaR SR č. 508/2009 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia). Kópiu správy o opakovanej kontrole (revíziu správu) vyhradených technických zariadení je nájomca

- povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr do 1 mesiaca po podpísaní nájomnej zmluvy a následne ďalšie roky vždy do 1 mesiaca po jej vykonaní.
11. Zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu nebytového priestoru v zmysle hygienických predpisov.
 12. Sprístupniť nebytové priestory v prípade požiadavky prenajímateľa na ich kontrolu a to po predchádzajúcom písomnom alebo telefonickom požiadaní.
 13. Po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 14. V prípade poškodenia predmetu nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia, odstrániť toto poškodenie na vlastné náklady alebo nahradiť spôsobenú škodu vyčíslenú prenajímateľom.
 15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Prevádzkový poriadok Zimného štadióna.
 16. Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkovú dobu prevádzkarne určenú platným a účinným Všeobecne záväzným nariadením mesta Piešťany, ktoré určuje o pravidlá času predaja v obchode a času prevádzky služieb.

9.3. Nájomca nie je oprávnený:

1. Vykonávať akékoľvek technické zhodnotenie predmetu zmluvy bez predchádzajúceho súhlasu Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany. Technickým zhodnotením sú najmä výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy podľa ustanovení Stavebného zákona, rekonštrukcie, modernizácie a inštalácie nových technologických a iných zariadení prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku 1700,- Eur v úhrne za kalendárny rok.
2. Dať predmet zmluvy alebo jeho časť do nájmu iným osobám bez súhlasu Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany.

9.4. Nájomca berie na vedomie, že:

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú tretím osobám v predmete nájmu.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vznikli na predmete nájmu ako dôsledok vandalizmu tretích osôb.

Čl. 9

Zmluvná pokuta

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia niektorej zo zmluvných povinností nájomcom, uvedených v čl. 9 tejto zmluvy, prenajímateľovi vznikne právo na uplatnenie si zmluvnej pokuty voči nájomcovi vo výške 331,94 €. Uložením pokuty nie je obmedzená možnosť výpovede.
- 9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný ďalej plniť všetky zmluvné povinnosti aj po zaplatení zmluvnej pokuty.

Čl. 10

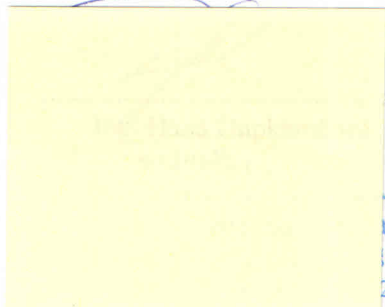
Záverečné ustanovenia

- 10.1 Túto zmluvu je možné meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán, pričom sa vyžaduje písomná forma zmien a dodatkov.
- 10.2 Zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
- 10.3 Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná od 1.10.2024 (neskoršia účinnosť zmluvy).
- 10.4 Nájomca dáva súhlas na zverejnenie zmluvy podľa ustanovenia § 47a Obč. zák. v platnom znení.
- 10.5 Nájom nebytových priestorov bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany č. 44/2024.
- 10.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe svojej slobodnej a vážnej vôle, že táto zmluva nebola dojednaná pod nátlakom, v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, ďalej vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, a preto na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

10.7. Zmluva je napísaná v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

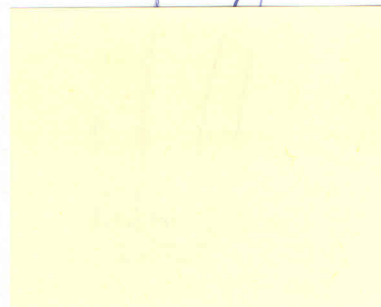
V Piešťanoch dňa 18. 09. 2024

.....



any
šťany
20171450

-101-



.....