

N Á J O M N Á Z M L U V A

I Z 10 / 18 / 20 / 18

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

Článok I. - Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mesto Vrbové
Štatutár:	Dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka
Sídlo:	Ul. gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03, Vrbové
IČO:	00313190
DIČ:	2020531040
Bankové spojenie:	VÚB, a. s., Trnava
Číslo účtu/kód banky:	SK42 0200 0000 0023 9974 1458

(ďalej len „prenajímateľ“)

&

Nájomca:	J&P global trading s.r.o.
Obchodný názov:	v zastúpení: Jozef Migles
Štatutárny orgán:	ul. Francisciho č. 10, 917 01 Trnava
Sídlo:	51061040
IČO:	2120585984
DIČ:	Československá obchodná banka, a.s.
Bankové spojenie:	SK08 7500 0000 0040 2504 8367
Číslo účtu/kód banky:	Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava,
Zapísaný v registri:	Oddiel Sro, vložka číslo: 40718/T
Kontakt:	+42

(ďalej len „nájomca alebo zmluvné strany“)

Spôsob prevodu nehnuteľností do nájmu – nájom nebytových vo vlastníctve Mesta Vrbové vykonaný formou vyhlásenia Obchodnej verejnej súťaže č. 2/2018, kde zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“). Zmluva sa uzatvára na základe výsledkov Obchodnej verejnej súťaže č. 2/2018 v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 185/XII/2017 zo dňa 19.12.2017 v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9 zákona SNR 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 za nasledovných podmienok:

Článok II. - Predmet nájmu a zmluvy

1. Touto nájomnou zmluvou prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nebytové priestory v budove súp. č. 495, orientačné číslo 2 (pasáž Kúrie M. A. Beňovského) nachádzajúcej sa na parcele č. 1604, reg. „C“, v k. ú. Vrbové, zapísané na LV 1900, vo vlastníctve prenajímateľa. Nebytové priestory sa nachádzajú v pasáži - nádvorie Kúrie M. Beňovského vo Vrbovom.
2. Prenajaté nebytové obchodné priestory sú v celkovej výmere 55,20 m².
3. Nájomca touto zmluvou preberá nebytové obchodné priestory do nájmu.
4. Okrem nebytového priestoru je nájomca oprávnený užívať pre svoj personál a svojich zákazníkov verejné mestské WC. Kľúč od vstupu do WC dostane nájomca pri preberaní nebytového priestoru.

Článok III. - Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu podľa čl. II. – nebytové obchodné priestory o výmere 55,20 m² nájomcovi za účelom zriadenia gastronomickej prevádzky:

Exkluzívna obchodno – gastronomickeo - vzdelávacia prevádzka so širokým sortimentom kávy a čajov z celého sveta, značkovej whisky, exotických cigár a možnosťou mimoškolského vzdelávania (výučba angličtiny).

2. Nájomná zmluva na nájom nebytových priestorov uvedených v čl. II sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu neurčitú od 01.03.2018 s 3 mesačnou výpovednou lehotou.

Článok IV. - Výška a splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia

1. Ročné nájomné je dohodnuté v súlade s výsledkom Obchodnej verejnej súťaže č. 2/2018 na 46,- €/m²/rok, ročne (x 55,20 m²), teda celkom **2.539,20 €**.
2. Mesačné nájomné predstavuje čiastku: **2.539,20 € : 12 mesiacov = 211,60 €**.
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 prenajímateľa s **IBAN číslom 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).**

6. Článok 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 na základe individuálneho odpočtu 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 u správkyne daní a poplatkov v súlade s platným VZN mesta Vrbové.
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 – číselný odpis stavu meradiel bude uvedený v odovzdávacom protokole).
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.

Článok VI. - Práva a povinnosti zmluvných strán 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) Dodržiavať otváracie a zatváracie hodiny;
 - e) Ihneď oznámiť prípady vlámania a iných škodových udalostí, ktoré spôsobujú resp. spôsobili poškodenie majetku prenajímateľa, ktorý má nájomca v prenájme;
 - f) 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;
 - g) Udržiavať poriadok aj v okolí prenajatého nebytového priestoru, v zimných mesiacoch odpratať prípadný sneh z prístupových chodníkov pred prevádzkou;
 - h) V prípade oneskoreného odovzdania predmetu nájmu po jeho skončení zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € 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 alebo zmeny na predmete nájmu, ktoré sú potrebné v zmysle vlastného záujmu 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 nájomnej 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.

Článok 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;
- ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.

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 prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájomom podľa tejto zmluvy;
- ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania výpovednej lehoty a úhradu nákladov spojených za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých bolo spojené s užívaním predmetu nájmu.

5. Prenajímateľ 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. Pre uplynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť 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 zmluvy.
9. Ak nájomca do posledného dňa výpovednej lehoty prenajaté priestory neuvoľní, prenajímateľ 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 prenajímateľ 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 prenajímateľ s tým, že nájomcovi budú vyfakturované náklady s tým spojené a nájomca sa zaväzuje ich uhradiť do 14 dní od doručenia faktúry.

Článok VIII. - Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ 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 riadia podľa Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
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 urobiť 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, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 2 rovnopisy.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa z ich slobodnou vôľou a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vrbové, dňa: 19.02.2018

Za prenajímateľa :

Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta



Za nájomcu :

Jozef Migles
konateľ J&P global trading s.r.o.