

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

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

I.

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ: Mestské kultúrne stredisko v Sabinove
ZASTÚPENÝ: Mgr. Jozef Váhovský, riaditeľ MsKS
IČO: 00149 683
DIČ: 2020711308
BANKOVÉ SPOJENIE: VÚB, a.s.
IBAN: SK81 0200 0000 0000 1163 2572
(ďalej len „prenajímateľ“)

NÁJOMCA:
IČO:
DIČ:
BANKOVÉ SPOJENIE:
IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v priestoroch na prízemí budovy prenajímateľa na adrese Janka Borodáča 18, 083 01 Sabinov o celkovej výmere 264 m² (bez terasy), ktoré sa členia nasledovne:
 - pohostinská činnosť o výmere 114 m²,
 - skladovacie a výrobné priestory 150 m²,
 - terasa (sezóna máj – september) 50 m², (maximálna výmera)

(ďalej len „prenajaté priestory“)

III.

Účel nájmu, doba nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať výhradne pre účely: **pohostinská činnosť - poskytovanie reštauračných služieb, pohostinských služieb a závodného stravovania**. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2026 do 31.12.2030**.

IV.

Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie prenajatých priestorov nájomné vo výške a spôsobom, ako je dohodnuté nižšie.
2. Výška nájomného je stanovená na základe výsledkov priameho zámeru prenájmu nehnuteľností zverejneného na internetovej stránke prenajímateľa.

3. **Nájomca sa zaväzuje platiť minimálne nájomné nasledovne (a po zohľadnení výsledku súťaže):**

Minimálna cena nájmu:

Názov časti prenajatých priestorov	Výmera v m ²	Min. ročný nájom za m ² s prihliadnutím na výšku miery inflácie
Pohostinská činnosť	114	117,20 €
Skladovacie a výrobné priestory	150	54,48 €
*Terasa (sezónny nájom v mesiacoch máj – september)	50	117,20 €
Minimálne mesačné nájomné (bez terasy)		1794,80 €
Minimálne ročné nájomné spolu (bez terasy)		21 532,80 €

* V prípade záujmu má budúci nájomca možnosť písomne požiadať o možnosť zriadenia terasy v letnej sezóne daného kalendárneho roka od mája do septembra. Budúci nájomca si rozlohu terasy určí sám ale maximálne do rozlohy 50 m².

- Nájomné sa platí mesačne vo výške **podľa výsledku súťaže** a je splatné do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry, ktorú vyhotoví prenajímateľ. Nájomné sa platí na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy.
- V prípade legislatívnych zmien /prijatie nových či zmena existujúcich záväzných právnych predpisov, uznesení MsZ, VZN mesta Sabinov a pod./ si prenajímateľ vyhradzuje právo primerane upraviť výšku nájomného s účinnosťou odo dňa nadobudnutia účinnosti príslušného právneho predpisu, na základe ktorého dôjde k úprave nájomného a nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné platiť. Takto upravenú výšku nájomného prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
- V prípade omeškania s platením nájomného má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady.
- Ďalšie služby ako telefón, internet, odvoz odpadu, upratovanie atď. nie sú zahrnuté v cene nájmu a nájomca si ich zabezpečí na vlastné náklady.
- Nájomná zmluva zakotvuje právo mesta ako prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné za predmet nájmu, a to:**
 - raz ročne o hodnotu ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok (právo úpravy sa neuplatňuje pri deflácií),
 - v prípade zmeny cenových predpisov prenajímateľa

V.

Úhrada nákladov spojených s užívaním priestorov

- Popri nájomnom sa nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov:
 - náklady na elektrickú energiu: mesačne podľa skutočného odberu meraného podružným elektromerom,
 - vodné, stočné: mesačne podľa skutočného odberu meraného podružným vodomerom.
- Uvedené náklady uhradí nájomca do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry, ktorú vyhotoví prenajímateľ, a to na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy.

3. V prípade omeškania s platením týchto nákladov má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady.

VI. Podmienky nájmu

1. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav prenajatých priestorov, ich technické vybavenie a v tomto stave ich bez pripomienok preberá.
2. Stavebné úpravy a zásadné zmeny nebytových priestorov môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný znášať na vlastné náklady opravy a údržbu účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých priestoroch. V prípade, že o tieto služby požiada prenajímateľa, je povinný uhradiť náklady prevedených prác.
4. Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa akúkoľvek náhradu alebo odplatu za akékoľvek investície, ktorými zhodnotil predmet nájmu alebo ho udržal v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú vopred písomne inak.
5. Poruchy a škody na objekte spôsobené nájomcom nesprávnou obsluhou alebo neodborným zásahom v plnom rozsahu hradí nájomca.
6. Prenajaté priestory nemôže nájomca prenechať k užívaniu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa; v prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 500 € za každý jednotlivý prípad.
7. Nájomca neodkladne písomne nahlási vznik poistnej udalosti týkajúcej sa veci z predmetnej zmluvy, najneskôr do jedného pracovného dňa po vzniku poistnej udalosti, inak znáša v plnom rozsahu prípadnú škodu z nesplnenia tejto povinnosti.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za požiaru ochranu prenajatého priestoru v zmysle zák. NR SR č. 314/2001 ZZ o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
9. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu dodržiavania tejto zmluvy povinností a účelu nájmu.
10. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady ochranu prenajatých priestorov a majetku svojho i tretích osôb, ak sa nachádzajú v prenajatých priestoroch, aby tovar a hnutelné veci boli primerane chránené pred vznikom požiarov a ďalších poistných udalostí, z ktorých by mohli vzniknúť škody aj na majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať prioritu nájomcom poskytovaných služieb pri všetkých podujatiach v MsKS za predpokladu rešpektovania a dodržiavania legislatívnych opatrení, uznesení MSZ, VZN mesta, resp. pokynov prenajímateľa.
12. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku a čistoty v prenajatých priestoroch a ich blízkosti. Nájomca je povinný zmluvne si zabezpečiť odvoz odpadu organizáciou prevádzajúcou vývoz odpadu v meste.
13. V prípade nevyhnutných opráv a revízií elektrozariadení, ako aj plynových zariadení je prenajímateľ oprávnený v nevyhnutnej miere a nevyhnutný čas zastaviť dodávku elektrickej energie, vody a plynu do prenajatých priestorov.
14. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajaté priestory do 7 kalendárnych dní vypratať a prenajaté priestory vrátiť v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - uplynutím doby nájmu,
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zák. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

2. V prípade, že nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s dohodnutým účelom, alebo je v omeškani s platením nájomného viac ako 60 dní po lehote splatnosti alebo prenechá ktorúkoľvek časť prenajatých priestorov do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ právo túto zmluvu vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VIII. Ostatné a záverečné ustanovenie

1. Písomnosti doručované podľa tejto zmluva sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v čl. I. tejto zmluvy. Pre doručovanie písomnosti platia primerane ustanovenia § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení.
2. Pre právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, bez omylov, obsah zmluvy si prečítali, porozumeli mu a na znak súhlasu ju podpísali.
4. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch – jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva podlieha režimu povinne zverejňovaných zmlúv v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v celom rozsahu.

V Sabinove dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Jozef Váhovský,
riaditeľ MsKS

.....