

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 19 / 02 / 2015

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a § 9a ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
oba zákony v znení neskorších predpisov

Článok 1

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ : **Mesto Nemšová**

Sídlo : Mestský úrad, Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová

V zastúpení : Ing. Františkom Baginom, primátorom mesta

IČO : 00 311 812

v ďalšom texte aj ako „prenajíateľ“ alebo „zmluvná strana 1“

a

2. Nájomca : **catering servis s.r.o.,**

Sídlo: Jozefa Lacu 1539/27, 914 41 Nemšová

V zastúpení : Ľuboš Švorec, konateľ

IČO: 47147024

v ďalšom texte aj ako „nájomca“ alebo „zmluvná strana 2“

Článok 2

Úvodné ustanovenia

1. Mesto Nemšová so sídlom ul. Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová, IČO 00 311 812 (prenajíateľ) je výlučným vlastníkom budovy **Kultúrneho domu súp. č. 112 na ul. SNP v Nemšovej** (Kultúrne centrum Nemšová), postavenej na pozemku parc. KN-C č. 814/1 zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 7388 m², obe nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 1 pre k.ú. Nemšová. Súčasťou tejto budovy sú aj nebytové priestory :

1.1 suterén (ostatné priestory)

- šatňa – sklad (miestnosť č.10) o výmere 11,80 m²
- sklad (miestnosť č.11) o výmere 9,50 m²
- hospodársky vstup a schodište (miestnosť č.13) o výmere 15,70 m²
- WC muži (miestnosť č.27) o výmere 1,70 m²
- WC ženy (miestnosť č.28) o výmere 1,70 m²
- výťah (miestnosť č.14) o výmere 2,10 m²

1.2 prízemie (prevádzkové priestory)

- kaviareň - herňa (miestnosť č.11) o výmere 31,90 m²
- servis - office (miestnosť č.13) o výmere 11,60 m²
- kaviareň o výmere 153,50 m²

1.3 prízemie (ostatné priestory)

- terasa (vonkajšia terasa, miestnosť č.10, časť výmery) o výmere 38,50 m²
- chodba (miestnosť č.5- časť výmery) o výmere 8,00 m²
- hospodársky vstup (miestnosť č.12) o výmere 9,70 m²
- kuchyňa (miestnosť č.15) o výmere 25,60 m²
- umyváreň, WC ženy (miestnosť č.20) o výmere 9,90 m²
- umyváreň, WC muži (miestnosť č.21) o výmere 10,40 m²
- umyváreň riadu (miestnosť č.32) o výmere 7,50 m²
- vstup do kancelárie o výmere 12,30 m²

- kancelária (miestnosť č.17) o výmere 13,50 m²
 - kancelária – KLUB S o výmere 33,00 m²
 - zasadačka o výmere 45,50 m²
- spolu o výmere **453,40 m²**.
2. Svoje vlastnícke právo k uvedenej budove a teda aj k uvedeným nebytovým priestorom vlastník preukazuje výpisom z listu vlastníctva (LV) č. 1 vedeným Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor pre k.ú. Nemšová. List vlastníctva č. 1 tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve.

Článok 3

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú **nebytové priestory** (ďalej aj ako „**predmet nájmu**“) v budove Kultúrneho domu súp. č. 112 na ul. SNP v Nemšovej (Kultúrne centrum Nemšová), tak ako sú špecifikované v článku 2 ods. 1 tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“) ... **spolu o výmere 453,40 m² a príslušný inventár.**
2. Zmluvná strana 1 touto Zmluvou prenecháva zmluvnej strane 2 do nájmu predmet nájmu ako je uvedený v článku 2 ods. 1 ods. č. 1 tohto článku Zmluvy, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

Článok 4

Účel nájmu

1. Zmluvná strana 2 je oprávnená predmet nájmu užívať pre svoju podnikateľskú činnosť v rozsahu predmetu činnosti podľa Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vložka číslo 28179/R :
 - 1.1 pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne,
 - 1.2 poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu,
 - 1.3 poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach,
 - 1.4 sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,
 - 1.5 organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí.
2. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

Článok 5

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 5 rokov ... od 01.01.2016 do 31.12.2020.
2. Zmluva môže byť medzi zmluvnými stranami ukončená :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán s dohodnutým termínom ukončenia nájmu,
 - b) v súlade s platnou legislatívou.
3. Zmluva môže byť ukončená aj :
 - a) výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca neuhradil nájomné do 3 mesiacov po termíne splatnosti nájomného,
 - b) keď nájomca vykonal na prenajatej nehnuteľnosti úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) ak sa mesto rozhodne prenajímané priestory využiť iným spôsobom.
4. Nájomca je oprávnený ukončiť nájomný vzťah kedykoľvek z nasledovných dôvodov:
 - a) ak sa stane predmet nájmu neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie,
 - b) ak sa rozhodne ukončiť nájom - aj bez udania dôvodov.
5. Výpovedná doba je pre obe zmluvné strany rovnaká : 3 mesiace, pričom výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 6

Nájomné a spôsob jeho úhrady, cena služieb

1. Nájom nebytového priestoru je odplatný. Nájomné je stanovené uznesením Mestského zastupiteľstva v Nemšovej č. 108 zo dňa 04.11.2015, a to nasledovne :

1.1 suterén (ostatné nebytové priestory)

- šatňa – sklad (miestnosť č.10) o výmere 11,80 m²
- sklad (miestnosť č.11) o výmere 9,50 m²
- hospodársky vstup a schodište (miestnosť č.13) o výmere 15,70 m²
- WC muži (miestnosť č.27) o výmere 1,70 m²
- WC ženy (miestnosť č.28) o výmere 1,70 m²
- výťah (miestnosť č.14) o výmere 2,10 m²

nájomné za tieto priestory : **5,07 €/m²**,

1.2 prízemie (prevádzkové nebytové priestory)

- kaviareň - herňa (miestnosť č.11) o výmere 31,90 m²
- servis - office (miestnosť č.13) o výmere 11,60 m²
- kaviareň o výmere 153,50 m²

nájomné za tieto priestory : **45,63 €/m²**,

1.3 prízemie (ostatné nebytové priestory)

- terasa (vonkajšia terasa, miestnosť č.10, časť výmery) o výmere 38,50 m²
- chodba (miestnosť č.5- časť výmery) o výmere 8,00 m²
- hospodársky vstup (miestnosť č.12) o výmere 9,70 m²
- kuchyňa (miestnosť č.15) o výmere 25,60 m²
- umyváreň, WC ženy (miestnosť č.20) o výmere 9,90 m²
- umyváreň, WC muži (miestnosť č.21) o výmere 10,40 m²
- umyváreň riadu (miestnosť č.32) o výmere 7,50 m²
- vstup do kancelárie o výmere 12,30 m²
- kancelária (miestnosť č.17) o výmere 13,50 m²
- kancelária – KLUB S o výmere 33,00 m²
- zasadačka o výmere 45,50 m²

nájomné za tieto priestory : **25,35 €/m²**.

2. Na základe takto stanoveného nájomného je celkové nájomné za predmet nájmu :

2.1 za suterén (ostatné nebytové priestory) 42,5 m² x 5,07 €, t.j. 215,48 € /rok

2.2 prízemie (prevádzkové nebytové priestory) ... 197,0 m² x 45,63 €, t.j. 8.989,11 € /rok

2.3 prízemie (ostatné nebytové priestory) 213,90 m² x 25,35 €, t.j. 5.422,37 € /rok

spolu nájomné za nebytové priestory **14.626,96 € /rok**

2.4 za prenájom inventáru v majetku mesta **2.738,89 € /rok**

Spolu výška nájomného za celý predmet nájmu 17.365,85 € /rok.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na dodávku energií pre budovu súp. číslo 112 hradí nájomca ... odber vody, el. energie a plynu.

4. Celkové náklady na dodávku plynu sa skladajú z nákladov za plyn pre vykurovanie a nákladov na dodávku plynu na výrobu TÚV. Náklady na dodávku plynu pre vykurovanie sa vypočítajú tak, že z celkových nákladov sa odpočítajú náklady na dodávku plynu na výrobu TÚV (po vzájomnej dohode sú tieto počet kalendárnych dní za predmetné vyúčtovacie obdobie krát suma 7,40 € a tieto hradí nájomca). Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že časť nákladov na dodávku plynu pre vykurovanie hradí prenajímateľ, a to vo výške : Zo sumy nákladov na vykurovanie **prenajímateľ Mesto Nemšová uhradí 85,96% nákladov na dodávky plynu pre vykurovanie, nájomca spoločnosť catering servis s.r.o., uhradí 14,04% nákladov na dodávky plynu pre vykurovanie.** V prípade zmeny vykurovania Mestského múzea (samostatné vykurovanie nezávislé od dodávky plynu pre Kultúrny dom v Nemšovej), bude pomer uhrádzania nákladov za dodávku plynu pre vykurovanie k termínu samostatného

kúrenia upravený nasledovne : **prenajímateľ Mesto Nemšová uhradí 75,67% nákladov, nájomca spoločnosť catering servis s.r.o., uhradí 24,35% nákladov.**

5. Zmluvná strana 2 si na vlastné náklady zabezpečí odvoz tuhého komunálneho odpadu a odvoz biologicky rozložiteľného kuchynského odpadu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné v mesačných splátkach nasledovne :
 - 4.1 vždy za 1. až 11. mesiac bežného roku vo výške **1.447,00 €**
 - 4.2 vždy za 12. mesiac bežného roku vo výške **1.448,85 €**,a to vždy do konca daného mesiaca bez fakturácie prenajímateľom - na účet prenajímateľa 1431055008/1111, UniCredit Bank Slovakia, a.s., variabilný symbol **19022015** (číslo zmluvy).
7. Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ je oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške stanovenej v zákonnej úprave.
8. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného môže byť prenajímateľom upravená o výšku miery inflácie dosiahnutej v SR oproti predchádzajúcemu roku s platnosťou od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roku, pre ktorý bola priemerná miera inflácie Štatistickým úradom SR potvrdená. Zmluvné strany sa dohodli, že toto zvýšenie nemusí byť formou dodatku ku zmluve, len **písomným oznámením** prenajímateľa nájomcovi.

Článok 7

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvná strana 1 je oprávnená :

- a) Požadovať vstup do priestoru tvoriaceho predmet nájmu v prítomnosti zmluvnej strany 2 alebo ním poverenej osoby za účelom kontroly, či predmet nájmu nájomník užíva na účel dohodnutý v Článku 4 zmluvy.

2. Zmluvná strana 1 je povinná :

- a) Odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie zodpovedajúcemu účelu nájmu stanovenému v Článku 4 tejto zmluvy.
- b) Zabezpečiť nájomníkovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

3. Zmluvná strana 2 je oprávnená :

- a) Užívať predmet nájmu iba na účel v tejto zmluve dohodnutý. Účel nájmu je možné zmeniť len po písomnej dohode zmluvných strán.
- b) Zmluvná strana 2 je oprávnená vykonať zmeny, alebo stavebné úpravy v predmete nájmu len s **písomným súhlasom vlastníka** a pri dodržaní všetkých povinností vyplývajúcich zo stavebného zákona, a to na náklady nájomcu.

4. Zmluvná strana 2 je povinná :

- a) Užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- b) Platiť nájomné ako bolo dohodnuté v tejto zmluve.
- c) Počas doby nájmu vykonávať a hradiť náklady na bežné opravy a údržbu predmetu nájmu, okrem tých, ktorých úhrada a vykonávanie prináleží vlastníčkovi nebytového priestoru.
- d) Zabezpečiť dodržiavanie bezpečnostných, protipožiarnych, technických a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov a nariadení vzťahujúcich sa na činnosť vykonávanú v predmete a s predmetom nájmu. V prípade ich porušenia zodpovedá zmluvná strana 2 za spôsobenú škodu.
- e) Zabezpečiť na vlastné náklady všetky revízie, kontroly a odborné prehliadky užívaných priestorov a používaných strojov, prístrojov a zariadení v predmete nájmu.
- f) Po skončení nájmu vrátiť zmluvnej strane 1 predmet podnájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a na prípadné dohodnuté úpravy nebytového priestoru.

- g) Bez zbytočného odkladu oznámiť vlastníčkovi nebytového priestoru potrebu väčších opráv a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- h) Počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku vlastníka.
- i) Zmluvná strana 2 je povinná spolu so svojimi zamestnancami a návštevníkmi (zákazníkmi) dodržiavať všetky právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a hygieny. V tomto smere za ich konanie v plnej miere zodpovedá.

Článok 8

Osobitné ustanovenie

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že dňom 31.12.2015 končí platnosť Dodatku č. 2 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 3 uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 30.09.2010 a tým i platnosť celej Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 3, vrátane jej Dodatku č. 1.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Pre skutočnosti priamo v Zmluve neupravené platia ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve.
2. Všetky zmeny a doplnky k tejto Zmluve môžu byť robené iba písomnou formou a musia byť odsúhlasené obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých zmluvná strana 1 obdrží dve vyhotovenia (jedno pre Mestský úrad a jedno pre VPS, m.p.o., Nemšová) a zmluvná strana 2 dve vyhotovenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že právne úkony obsiahnuté v tejto Zmluve urobili slobodne, vážne, bez nátlaku a bez toho, že by pre niektorú z nich vznikla zvlášť nevýhodná situácia a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvu si zmluvné strany prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva je povinne zverejnenou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - a) Príloha č. 1 ... List vlastníctva č. 1 pre k.ú. Nemšová
 - b) Príloha č. 2 ... Uznesenie MsZ v Nemšovej č. 97 zo dňa 16.09.2015
 - c) Príloha č. 3 ... Uznesenie MsZ v Nemšovej č. 106 zo dňa 04.11.2015

V Nemšovej dňa 25.11.2015

Za Prenajímateľa :

Ing. František Bagin, primátor mesta

Za Nájomcu :

Luboš Švorec, konateľ