

27 / 645 / 2014



**Zmluva o nájme nebytového priestoru
uzavretá podľa § 3 ods. 3 zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových
priestorov**

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mesto Svätý Jur,**
zastúpené: **primátorom mesta Ing. Alexandrom Achbergerom**
sídlo: Prostredná ul. č. 29/92, 900 21 Svätý Jur
IČO: 00 304 832
bank. spoj. : VÚB, a. s. Pezinok
číslo účtu : 624112/0200
/ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca: **RAJ SYROV, s. r. o.**
Zastúpené: Róbert Bognár a Rudolf Kováčik, konatelia spoločnosti
Sídlo: Saratovská 5, 841 02 Bratislava
IČO: 46 270 302
Zápis v obch. registri: Okresný súd Bratislava 1, Oddiel: Sro, Vložka
číslo: 74551/B
/ďalej nájomca/

za nasledujúcich podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je nebytový priestor o výmere 27,09 m², nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na Ul. Prostredná č. 13, súp. č. 100, Svätý Jur, zapísaný Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Pezinok, na LV č. 3871, na parc. č. 321/1-4 v k. ú. Svätý Jur. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajímateľa.
- 1.2. Účelom nájmu je prevádzkovanie Predajne syrov, ostatných mliečnych produktov, doplnkových delikates, čerstvých pekárenských výrobkov a odrodového vína.
- 1.3. Nájomca preberá uvedený nebytový priestor do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu, za účelom predaja syrov, ostatných mliečnych produktov, doplnkových delikates, odrodového vína, čerstvých pekárenských výrobkov a to aj s možnosťou ochutnania resp. priamej konzumácie predávaných produktov na základe predmetu činnosti podľa Výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava 1, Oddiel: Sro, Vložka číslo 74551/B.
- 1.4. Nájomca je povinný oznámiť a predložiť prenajímateľovi prevádzkové hodiny na vykonávanie predmetnej činnosti, najneskôr 7 dní pred plánovaným zahájením prevádzky.

II. Doba a cena nájmu

- 2.1. Doba nájmu bola stanovená **na dobu určitú – 10 rokov**, s účinnosťou od 1. februára 2014 do 31. 01. 2024.
- 2.2. Cena nájmu bola stanovená na základe prijatia víťaznej ponuky nájomcu **36,00 €/m²/rok**.
Ročný nájom je: $27,09 \text{ m}^2 \times 36,00 \text{ €} = 975,24 \text{ €/rok}$
(slovom deväťstosedemdesiatpäť Eur dvadsaťštyri centov)
Štvrťročný nájom je: $= 243,81 \text{ €}$.
- 2.3. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať 3 mesiace vopred, splatné vždy 1. za daný štvrťrok príslušného roka, t. j. : 1. apríla, 1. júla, 1. októbra a 2. januára príslušného roka **vo výške 243,81 €**.
- 2.4. Prvé nájomné uhradí nájomca za obdobie mesiacov február a marec 2014 vo výške 162,54 € v termíne do 28. 02. 2014.
Nájomné platí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
Za včas zaplatené nájomné sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa.
Dojednané nájomné sa každoročne automaticky upravuje o výšku inflácie zverejnenú Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci rok. Takto zvýšené nájomné sa upraví v nasledujúcom roku.
- 2.5. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájmu, je povinný platiť za každý omeškaný deň zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny omeškaného nájomného.
- 2.6. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bude znášať vedľajšie poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu /elektrina, plyn, vodné, stočné, vývoz smetia a skládok a iné/, čo zabezpečí okamžitým prihlásením sa u jednotlivých dodávateľov.
- 2.7. Prevádzkovanie ostatných služieb /upratovačka, telefónne poplatky a pod./ nie sú predmetom tejto zmluvy a nájomca ich zabezpečí sám na vlastné náklady.
- 2.8. Nájomca súhlasí, že v prípade rekonštrukčných prác v nebytovom priestore na ul. Prostredná 13 vo Svätom Jure si voči prenajímateľovi nebude uplatňovať vzniknuté pohľadávky.

III. Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu:

- 3.1.1. Nájomca nesmie prenechať nebytové priestory inej fyzickej či právnickej osobe do užívania bez súhlasu prenajímateľa.
- 3.1.2. Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZ a PO v prenajatom objekte za svojich pracovníkov i za tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v objekte.
Nájomca berie plnú zodpovednosť za BOZ a PO v prenajatom objekte počas stavebných prác realizovaných na predmete nájmu.
- 3.1.3. Nájomca zodpovedá za BOZ a PO strojov a zariadení, ktoré sú v jeho vlastníctve a ktoré v objekte inštaloval, ako aj strojov a zariadení, ktoré má v nájme po stránke BOZ a PO.
- 3.1.4. Po ukončení nájmu odovzdá objekt prenajímateľovi vypratý, vyčistený, vymaľovaný na bielo a s prihliadnutím na jeho užívanie a prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy.

1607
VÁŤ JÚ

Túto povinnosť musí nájomca splniť najneskôr do termínu ukončenia nájmu. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté.

- 3.1.5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady čistotu prenajatého priestoru v objekte, čistenie a schodnosť priestorov v okolí prevádzky, v zmysle príslušných právnych predpisov (zákonné a podzákonné normy, VZN a pod.).
- 3.1.6. Na vlastné náklady bude vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy objektu. Bežnou údržbou a drobnými opravami sa považujú opravy a údržby podľa §5 a §6 nariadenia vlády č.87/95 Z. z. ako aj tie, na ktoré náklad neprevýši 166,0 €/rok.
- 3.1.7. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi. Zároveň nebude bez súhlasu mesta zaberať priestranstva, ktoré nie sú predmetom nájmu.
- 3.1.8. Na vlastné náklady je povinný počas doby prenájmu zabezpečiť príslušné revízne správy elektriny a ostatných vyhradených technických zariadení a písomne tieto skutočnosti vydokladovať prenajímateľovi v termínoch v súlade s platnými predpismi.
- 3.1.9. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky potrebné rozhodnutia, povolenia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy požadované podľa osobitných predpisov na svoje náklady.
- 3.1.10. Vnesenie investícií do predmetu nájmu nebude mať vplyv na výšku ceny nájmu, investície nebudú voči nájmu započítané.
- 3.1.11. Nájomca je oprávnený vykonávať akúkoľvek stavebnú činnosť na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to aj v prípade, že táto stavebná činnosť bola v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu.

3.2. Povinnosti a oprávnenia prenajímateľa:

- 3.2.1. a) sledovať účel nájmu,
b) v prípade porušovania zmluvy, upozorní nájomcu a je oprávnený uplatniť sankcie
c) spolupracuje s nájomcom pri jeho požiadavke na úprave objektu
d) po ukončení nájmu objekt prevezme.
- 3.2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia bodu 3.1.6. tejto zmluvy zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený vymáhať od nájomcu vynaložené prostriedky zo strany prenajímateľa, spojené s výkonom údržby a zabezpečenia čistoty verejného priestranstva v súvislosti s prevádzkovaním priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.

IV. Skončenie nájmu

- 4.1. Nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
- 4.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako 14 dní mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, ktorý na základe dohody s prenajímateľom má vykonať na prenajatom objekte úpravy, opravy a zmeny a vniešť investície, ktoré majú slúžiť na úhradu nájomného a tieto nevykonáva riadne a včas,

- NESTO
VATY JU.
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
 - g) nastanú skutočnosti, na základe ktorých stavebný úrad nebude môcť vydať stavebné a užívacie povolenie.
- 4.3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z postavenia prenajímateľa.
 - d) ak nastanú skutočnosti, na základe ktorých stavebný úrad nebude môcť vydať stavebné a užívacie povolenie.
- 4.4. Výpovedná doba je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom v mesiaci po jej doručení druhej strane. Výpoveď musí byť písomná a v nej uvedený výpovedný dôvod. Nájom môže byť ukončený i dohodou strán, vždy písomne. Počas plynutia výpovednej doby, je nájomca povinný riadne platiť nájomné a dodržiavať ustanovenia nájomnej zmluvy.

V.

Záverečné ustanovenia

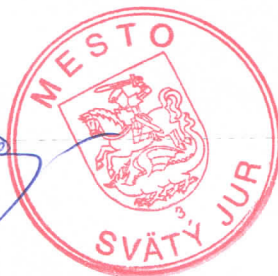
- 5.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované.
- 5.2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi.
- 5.3. Akékoľvek spory, ktoré vyplynú z tejto dohody budú zmluvné strany riešiť vzájomnými konzultáciami. V prípade neúspechu konzultácií sa zmluvné strany dohodli, že na riešenie sporu bude príslušný slovenský súd a to v súlade s príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže posilať prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany alebo osobným prevzatím. V prípade, že druhá zmluvná strana doporučenú listovú zásielku (s doručenkou alebo bez) odmietne prevziať, alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote, považuje sa táto zásielka za doručенú v tretí kalendárny deň po dni jej odoslania.
- 5.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojim podpisom.

- 5.6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva prevzal prenajímateľ a dva nájomca.
- 5.7. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Svätom Jure, 30.01.2014

Za prenajímateľa:

.....
Mesto Svätý Jur, v zast.
Ing. Alexander Achberger
primátor mesta



Za nájomcu:

.....
RAJ SYROV, s. r. o., v zast.
Róbert Bognár, konateľ

.....
Rudolf Kováčik, konateľ