

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 ods. 3 zákona 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mesto Svätý Jur,
zastúpené: primátorom mesta Ing. Šimonom Gaburom
Sídlo: Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur
IČO: 00 304 832
DIČ: 2020662138
bank. spoj.: VÚB, a. s. Pezinok
číslo účtu: 624112/0200
IBAN: 34 0200 0000 0000 0062 4112
e-mail: msu@svatyjur.sk
/ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca: VINTOUR, s.r.o.
zastúpená: Katarínou Slezákovou, konateľkou
Sídlo: Krajinská cesta 58/21, 900 21 Svätý Jur
Bank. spojenie:
číslo účtu:
IČO: 51226154
/ďalej nájomca/

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je nájom nebytového priestoru špecifikovaný v bode 1. 3. tejto zmluvy, nachádzajúci sa v nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Správy katastra Pezinok na LV č. 1968 pre okres Pezinok, obec Svätý Jur a katastrálne územie Svätý Jur ako budova s. č. 92 na parc. č. 303/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 98,50 m².
- 1.2. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu je prenajímateľ.
- 1.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v budove s. č. 92, uvedený v bode 1. 1. tejto zmluvy, ktorý má hlavný vstup z Ul. Prostredná č. 29 vo Svätom Jure, vo výmere 98,50 m² (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).
- 1.4. Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu. **Účelom nájmu je prevádzkovanie agroturistiky** v súlade s výpisom nájomcu z Obchodného registra, oddiel: Sro, vložka číslo: 124483/B Okresného súdu Bratislava I. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je pre tento účel vhodný.
- 1.5. Nájomca je povinný oznámiť a predložiť prenajímateľovi prevádzkové hodiny na vykonávanie predmetnej činnosti, najneskôr 7 dní pred plánovaným začiatkom činnosti prevádzky.

- 1.6. Nájomca je povinný začať vykonávať činnosť vyplývajúcu z účelu nájmu podľa bodu 1.3. do troch mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

II.

Doba a cena nájmu

- 2.2. **Doba nájmu** je dohodnutá na dobu určitú, od 01.03.2018 do 31.12.2022.

- 2.3. **Nájomné** je dohodnuté vo výške **30,- €/m²/rok, t. j.:**
30,- € x 98,50 m² = 2.955,- €/rok
(slovom: dvetisícdeväťstopäťdesiatpäť Eur),
Ročné nájomné: 2.955,- €/rok
Štvrťročné nájomné: 738,75 €/štvrťrok.

- 2.4. **Nájomné je splatné štvrťročne, vždy 1. deň prvého mesiaca daného štvrťroka, t. j. 2. januára, 1. apríla, 1. júla a 1. októbra príslušného roka vo výške 738,75 €.** Nájomné je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. V prípade mimoriadnej udalosti (vis major) môže nájomné uhradiť i do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.

- 2.5. Nájomné sa považuje za včas zaplatené, ak je v deň splatnosti pripísané na účet prenajímateľa alebo, v prípade mimoriadnej udalosti, zaplatené do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.

- 2.6. Dojednané nájomné sa každoročne automaticky, t. j. bez potreby zmeny tejto zmluvy, upravuje o výšku inflácie zverejnenú Slovenským štatistickým úradom k 01. 01. príslušného roka. Sumu zodpovedajúcu výške inflácie je nájomca povinný splatiť jednorázovo spolu s druhou polročnou splátkou, t. j. do 30. 06. príslušného roka.

- 2.8. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, je povinný platiť za každý omeškaný deň zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny ročného nájmu.

- 2.9. V nájomnom podľa bodu 2.3. tejto zmluvy nie sú zahrnuté **náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu.** Zmluvné strany sa dohodli, že tieto bude nájomca uhrádzať v nasledovnej výške bez vypracovávania vyúčtovania :

- za vodu 50,00 €/rok
- za dodávku tepla 70,00 €/rok

Nájomca uhradí prenajímateľovi poplatok za poskytované služby spojené s nájomom do 31.12. príslušného roka.

- 2.10. V prípade, ak prenajímateľ prestane nájomcovi poskytovať ktorúkoľvek zo služieb spojených s užívaním predmetu nájmu z dôvodu, že nájomcovi vznikne priamy zmluvný vzťah s ich dodávateľmi, povinnosť nájomcu platiť náklady podľa bodu 2. 9. tejto zmluvy zaniká v deň, kedy mu bola tá - ktorá služba spojená s užívaním predmetu nájmu poslednýkrát prenajímateľom poskytnutá.

- 2.11. Nájomca sa zaväzuje znášať na vlastné náklady poplatky za odvoz komunálneho odpadu, čo si zabezpečí okamžitým prihlásením na Mestskom úrade vo Svätom Jure a podnikateľského odpadu vznikajúceho na mieste prevádzky v súlade s platnými predpismi, najneskôr do troch dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný vyhradiť nájomcovi priestor na umiestnenie smetných nádob.

- 2.13. Poskytovanie ďalších služieb (upratovanie, telefónne poplatky a pod.) nie je predmetom tejto zmluvy a nájomca si ich zabezpečí sám na vlastné náklady.

III.

Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu

- 3.1.1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom 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 alebo užívaní a ktoré v objekte inštaloval.
- 3.1.4. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi vyčistený, vymaľovaný na bielo a prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcom a jeho prevzatí prenajímateľom sú zmluvné strany povinné spísať a podpísať protokol.
- 3.1.5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady čistotu predmetu nájmu, čistenie a schodnosť priestorov, čistotu príslušného chodníka v bezprostrednom okolí prevádzky v lete i v zime tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť občanov a osôb vstupujúcich do prenajatých priestorov.
- 3.1.6. Nájomca je povinný na vlastné náklady, do výšky 166,00 eur ročne, vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Drobnými opravami a nákladmi na bežnú údržbu predmetu nájmu zmluvné strany rozumejú tie, ktoré sú definované v §5 a §6 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
- 3.1.7. Nájomca je povinný znášať všetky náklady na prípadné stavebné úpravy na predmete nájmu z vlastných prostriedkov.
- 3.1.8. Vykonanie stavebných úprav a opráv a vnesenie investícií do predmetu nájmu je oprávnený účtovne odpisovať nájomca. Tieto náklady nájomcu nemajú vplyv na výšku nájomného a investície nebudú voči nájomnému započítané, ani nájomcovi refundované, pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva opak.
- 3.1.9. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to aj v prípade, že tieto úpravy by boli v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu.

- 3.1.10. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Mesta Svätý Jur zaberať priestranstvo, ktoré nie je predmetom nájmu.
- 3.1.11. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady príslušné revízne správy elektriny a ostatných vyhradených technických zariadení a tieto predložiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich vyžiadania prenajímateľom.
- 3.1.12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly, ktorú je prenajímateľ oprávnený realizovať výhradne v prítomnosti nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby.
- 3.1.13. Parkovanie vozidiel osobných, nákladných, autobusov prejedná s prenajímateľom a riadi sa jeho pokynmi tak, aby nenarušil vstup do mestského úradu občanom a vozidlám.
- 3.1.14. Zodpovedá, že po skončení pracovnej doby všetky osoby opustia objekt prenajímateľa
- 3.1.15. Okamžite rieši stav havárií, poškodenia, živelných udalostí v prenajatom objekte, o čom ihneď upovedomí prenajímateľa.
- 3.1.16. Nájomca osobitne plní povinnosť prejednanú s prenajímateľom vo veci priestoru kotolne, ktorá bezprostredne susedí s prenajatým priestorom a to :
- nájomca nebude zasahovať do zariadenia kotolne
 - v prípade zistenia porušenia priestoru alebo zariadenia kotolne okamžite upovedomí prenajímateľa
 - nájomca odovzdal 2 ks kľúčov za účelom vstupu a prechodu prenajímateľa do kotolne
 - prenajímateľ zabezpečí, aby do kotolne nevstupovali cudzie osoby a za tento stav zodpovedá

3.2. Povinnosti a oprávnenia prenajímateľa:

- 3.2.1. a) sledovať dodržiavanie účelu nájmu,
b) v prípade porušovania zmluvy nájomcom, písomne upozorniť na túto skutočnosť nájomcu a uplatniť voči nemu sankcie,
c) spolupracovať s nájomcom a poskytnúť mu súčinnosť pri jeho požiadavke na úpravu objektu,
d) po ukončení nájmu predmet nájmu prevziať.

IV.

Stavebné úpravy, opravy a investície

- 4.1 Všetky investície, ktoré nájomca vnesie počas nájmu do predmetu nájmu, nebudú nájomcovi uhradené prenajímateľom ani po ukončení nájmu, t. j. zhodnotenie majetku prenajímateľa nájomcom je bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov.

V. Skončenie nájmu

- 5.1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ rozhodne o predĺžení nájmu k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za predpokladu, že nájomca si riadne plnil všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a o predĺženie nájmu prejaví záujem najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím doby nájmu dohodnutej touto zmluvou.
- 5.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu, ak:
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu.
- 5.3. 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.
- 5.4. Výpovedná doba je dvojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Výpoveď musí byť písomná a musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod. Počas plynutia výpovednej doby, je nájomca povinný riadne platiť nájomné a dodržiavať ustanovenia nájomnej zmluvy.
- 5.5. Nájom môže byť ukončený i písomnou dohodou zmluvných strán.
- 5.6. Nájom môže byť ukončený i odstúpením nájomcu od tejto zmluvy v prípade, ak Krajský pamiatkový úrad neudelí nájomcovi súhlas podľa bodu 4. 1. tejto zmluvy.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme a musia byť očíslované.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo

môže posilať prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované osobným prevzatím alebo poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy, prípadne na adresu neskôr písomne druhej strane oznámenú. V prípade, že druhá zmluvná strana takúto listovú zásielku odmietne prevziať alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa táto zásielka za doručenie v deň jej vrátenia odosielateľovi. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že o odosielaní akejkoľvek zásielky sa budú vzájomne informovať aj mailom na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresy druhej zmluvnej strany neskôr písomne oznámené.

- 6.3. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.
- 6.4. Akékoľvek spory, ktoré vyplývajú 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.
- 6.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním 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.
- 6.6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva prevzal prenajímateľ a dva nájomca.
- 6.7. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Svätom Jure, 24.1.2018

Vo Svätom Jure, 24.1.2018

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mesto Svätý Jur v zast.
Ing. Šimon Gabura, primátor



Katarína Slezáková
konateľka