



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: SK 34 0200 0000 0000 0062 4112

e-mail: msu@svatyjur.sk

/ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca:

Cool Caffé, s.r.o.

zastúpená: Michaelou Studenou, konateľkou spoločnosti

Sídlo: Partizánska 571/1, 900 21 Svätý Jur

IČO: 51 824 221

bank. spoj.: Tatra banka Unicredit bank

č. účtu: 3311000000002940058949

Register: Okresný súd Bratislava I, oddiel: s.r.o., vl.č. 129945/B

e-mail: vinohradnickaizba@gmail.com, miska.studena@gmail.com

/ďalej nájomca/

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je nájom nebytového priestoru vo výmere 43,20 m², nachádzajúceho sa v okrese Pezinok, v meste Svätý Jur, v k. ú. Svätý Jur, zapísaného Katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok na LV č. 7446, na pozemku parc. č. 309/5, zastavané plochy a nádvoria.
- 1.2. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu je prenajímateľ.
- 1.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v budove s. č. 95 uvedenej v bode 1. 1. tejto zmluvy, ktorý má hlavný vstup z Ul. Prostrednej č. 23 vo Svätom Jure, vo výmere 43,20 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 poskytovanie služieb vinársko-gastronomického charakteru** v súlade s výpisom nájomcu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 129945/B. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je pre tento účel vhodný.

II. Doba a cena nájmu

- 2.1. **Doba nájmu** je dohodnutá, na dobu určitú, **do 30. 09. 2026.**
- 2.2. **Nájomné** je dohodnuté, v súlade s víťaznou ponukou predloženou nájomcom, vo výške **31,50 €/m²/rok, t. j.:**
 $31,50 \text{ €} \times 43 \text{ m}^2 = \mathbf{1.354,50 \text{ €/rok}}$
(slovom: tisícristopäťdesiatštyri eur päťdesiat centov),
Ročné nájomné: 1.354,50 €/rok
Polročné nájomné: 677,25 €/polrok
- 2.3. **Nájomné je splatné polročne, vždy 1. deň prvého mesiaca daného polroka, t. j. 2. januára a 1. júla príslušného roka vo výške 677,25€.** Nájomné je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
Zmluvné strany sa dohodli, že alikvotnú časť nájomného a platbu za užívanie priestorov za r. 2021, t.j. od 22.10. 2021 do 31.12. 2021 vo výške **262,16 €** nájomca uhradí v termíne do 15. 12. 2021.
- 2.4. Nájomné sa považuje za včas zaplatené, ak je v deň splatnosti pripísané na účet prenajímateľa.
- 2.5. 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 31. 05. príslušného roka.
- 2.6. 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.
- 2.7. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bude znášať vedľajšie poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu /elektrina, vodné, stočné, vývoz smetia a skládok a iné/, čo zabezpečí okamžitým prihlásením sa u jednotlivých dodávateľov.
- 2.8. 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 v bezprostrednom okolí prevádzky.
- 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. 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.
- 3.1.8. 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. Každá investícia zo strany nájomcu bude riešená samostatným dodatkom k tejto zmluve.
- 3.1.9. 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.

3.2. 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.

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 trojmesačná 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 doručenú 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 strane 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 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.
- 6.5. 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.
- 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.

16. 11. 2021

Vo Svätom Jure,

30.11.2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

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



Michaela Studená
konateľka spoločnosti