

7 113/6845/2012

LS: 16151

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

medzi zmluvnými stranami:

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

a

Nájomca: REGA- trans, s.r.o.
prevádzka: predaj mrazenej hydiny a potravín
Sídlo: Školské námestie 393/2, 906 38 Rohožník
zastúpená: Jaroslav Müller, konateľ
IČO: 36 746 681
IČ DPH: SK 2022351375
Bankové spojenie: č. účtu: 2629860939/1100
Register: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro , Vložka číslo: 44864/B
/ďalej nájomca/

za nasledujúcich podmienok:

I. Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je nebytový priestor, ktorý sa nachádza v dome č. 33, súp.č. 90 na Ul. Prostredná vo Svätom Jure, na parc.č. 300/1-4 v k.ú. Svätý Jur, zapísaný na liste vlastníctva č. 3893 v katastri nehnuteľnosti Správa katastra Pezinok, Katastrálny úrad v Bratislave. Výlučným vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti je prenajímateľ.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania horeuvedený nebytový priestor, ktorý má hlavný vstup z Prostrednej ul. vo Svätom Jure, vo výmere 37,66 m².
- 1.3. Nájomca preberá uvedený nebytový priestor do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu, za účelom poskytovania obchodných služieb – predaj mrazenej hydiny a potravín v zmysle Výpisu Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 44864/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. Nájom bol schválený MsZ uznesením č. 2012/5-5 dňa 26.06.2012 na dobu určitú 5 rokov do 31.12.2017.
- 2.2. Nájomca je víťazom verejnej obchodnej súťaže a poskytol najvyššiu cenu za prenájom vo výške 63,-€/m²/rok, cena nájmu bola schválená MsZ uznesením č. 2012/5-5 dňa 26. 06. 2012,
t.j.: 63,00 € x 37,66 m² = 2.372,58- €/rok

Ročný nájom je 2.372,58 € /slovom dvetisícristosedemdesiatdva Eur päťdesiatosem centov).

Štvrťročný nájom je 593,14 €.

- 2.3. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za príslušný štvrťrok vždy vopred, do 5-teho dňa prvého mesiaca v kalendárnom štvrťroku, t.j.: do 05.10., 05.01., 05.04. 05.07. na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. V prípade mimoriadnej udalosti (vis major) môže nájomné uhradiť i do pokladne MsÚ vo Svätom Jure. Za včas zaplatené nájomné sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa, alebo zaplatenie nájomného do pokladne MsÚ.
- 2.4. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za obdobie od 01.08.2012 do 30.09.2012 vo výške 395,43 € do 05.08.2012 spôsobom uvedeným v ods. 2.3. tohto článku.
- 2.5. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, je povinný platiť za každý omeškaný deň zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý deň omeškaného nájomu.
- 2.6. Úhradu nákladov za odber elektrickej energie, plynu a vody zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný prihlásiť odber elektrickej energie, plynu a vody na svoje meno u dodávateľov.
- 2.7. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady bude znášať poplatky za vývoz smetia, čo si zabezpečí okamžitým prihlásením sa u dodávateľa služby.
- 2.8. Prevádzkovanie ostatných služieb / upratovačka, telefónne poplatky a pod./ nie sú predmetom tejto zmluvy a nájomca ich zabezpečí sám na vlastné náklady.

III. Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu:

- 3.1.1. Nájomca sa zaväzuje poistiť prenajatý priestor voči škodám spôsobeným požiarom a inými živelnými pohromami.
- 3.1.2. Užívať prenajatý priestor v súlade s touto zmluvou a s obvyklým užívaním.
- 3.1.3. Nájomca nesmie prenechať nebytový priestor inej fyzickej či právnickej osobe do užívania alebo do podnájmu, bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3.1.4. 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 BO a PO v prenajatom objekte počas stavebných – udržiavacích prác realizovaných na predmete nájmu.
- 3.1.5. 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 BO a PO.
- 3.1.6. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady čistotu prenajatých priestorov v objekte, čistenie a schodnosť priestorov v okolí predmetu nájmu, v zmysle príslušných právnych predpisov (zákonné a podzákonné normy, VZN a pod.).
- 3.1.7. 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. 87/1995 Z. z. ako aj tie, na ktoré náklad neprevýši 100,- €/rok.
- 3.1.8. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi.
- 3.1.9. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť príslušné revízne správy rozvodov elektrickej energie a ostatných vyhradených technických zariadení a písomne tieto skutočnosti vydokladovať prenajímateľovi v termíne uvedenom v revíznej skúške.
- 3.1.10. Nájomca sa zaväzuje vykonať kompletnú rekonštrukciu elektroinštalácie nájomného

priestoru podľa ponuky, ktorá bola nájomcom ponúknutá vo verejnej obchodnej súťaži Prostredná 33, ktorá tvorí prílohu č.1 tejto nájomnej zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou, a to najneskôr do troch mesiacov od začatia rekonštrukčných prác. Nájomca je povinný začať s rekonštrukčnými prácami najneskôr v mesiaci september 2012.

- 3.1.11. Nájomca je povinný za účelom opráv a rekonštrukcie zabezpečiť všetky potrebné rozhodnutia, povolenia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy požadované podľa osobitných predpisov.
- 3.1.12. Nájomca sa zaväzuje nevykonať v prenajatých priestoroch žiadne stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa vrátane odsúhlasených investícií.
- 3.1.13. Investície, ktoré nájomca vnesie do prenajatého priestoru počas nájmu nebudú nájomcovi uhradené ani po ukončení nájmu, zhodnotenie majetku mesta nájomcom je bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov.
- 3.1.14. Umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly.
- 3.1.15. Po ukončení nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave s ohľadom na vykonané zmeny na predmete nájmu, písomne odsúhlasených prenajímateľom. Povinnosť nájomcu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi musí nájomca splniť najneskôr v deň ukončenia nájmu. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté.

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 písomnej požiadavke na úprave objektu, taktiež pri rekonštrukcii elektroinštalácie na predmete nájmu,
 - d) po ukončení nájmu objekt prevezme.
- 3.2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nesplnenia bodu 3.1.7. tejto zmluvy zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený vymáhať od nájomcu vynaložené prostriedky prenajímateľom, spojené s výkonom údržby predmetných 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 1 mesiac mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) nájomca, ktorý na základe dohody s prenajímateľom má vykonať na prenajatom objekte úpravy, opravy a zmeny a vnieť investície, ktoré majú slúžiť na úhradu nájomného a tieto nevykonáva riadne a včas,
 - 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.
- 4.3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) strati 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.
- 4.4. Výpovedná doba je 2-mesačná a začne plynúť prvým dňom v mesiaci po jej doručení druhej strane. Výpoveď musí byť písomná a v nej uvedený výpovedný dôvod. Počas plynutia výpovednej doby, je nájomca povinný riadne platiť nájomné a dodržiavať ustanovenia nájomnej zmluvy
- 4.5. Zmluva môže byť zrušená aj písomnou dohodou zmluvných strán.

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. 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.
- 5.3. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.
- 5.4. 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.
- 5.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom 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, 30.07.2012

Za prenajímateľa:

Ing. Alexander Achberger
primátor mesta



REGA - trans, s.r.o.
Za nájomcu
Školské námestie 2/393
906 35 Rohožník
IČO: 36 748 544
IČ DPH: SK 2072351376

Jaroslav Müller, konateľ
REGA-trans, s.r.o.

Prílohy:

Príloha č.1 – ponuka nájomcu ponúknutá v súťaži: Nájom nebytového priestoru Prostredná 33