



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,**
zastúpené: primátorom mesta Ing. Alexandrom Achbergerom
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
e-mail: msu@svatyjur.sk

/ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca: **Hungry Brothers s. r. o.**
zastúpená: Andrej Miklušičák, konateľ spoločnosti
Sídlo: Bratislavská ul. č. 43, 900 21 Svätý Jur
IČO: 45 486 450
IČ DPH: SK 2023011100
bank. spoj.:
č. účtu:
Register: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 64346/B
e-mail: andrej@krasnevino.sk

/ďalej nájomca/

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, špecifikované v bode 1. 2. tejto zmluvy, nachádzajúce 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. 303/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1532 m². Výlučným vlastníkom predmetu nájmu je prenajímateľ.
- 1.2. Na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom, prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove s. č. 92, uvedenej v bode 1. 1. tejto zmluvy, ktoré majú hlavný vstup z Prostrednej ul. 29 vo Svätom Jure, vo výmere 128,27 m² v nasledovnom rozsahu:



miestnosť č.	výmera
29 – sklad	4,51 m ²
28 – čajová kuchynka	4,10 m ²
30 – WC ženy	7,42 m ²
31 – WC muži	6,60 m ²
27 – vestibul	30,80 m ²
32 – spoločenská miestnosť	58,21 m ²
33 – časť skladu	15,19 m ²
26 – miestnosť pre upratovačky	1,44 m ²

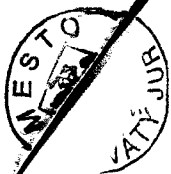
(ďalej len ako „Predmet nájmu“).

- 1.3. Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania. Je oprávnený užívať ho výhradne pre svoju potrebu. **Účelom nájmu je poskytovanie reštauračných služieb** v súlade s výpisom nájomcu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 64346/B. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je pre tento účel vhodný.
- 1.4. Nájomca je povinný oznámiť a predložiť prenajímateľovi prevádzkové hodiny na vykonávanie predmetnej činnosti, najneskôr 7 dní pred plánovaným začiatkom činnosti prevádzky.
- 1.5. 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

- 2.1 Zámer prenájmu predmetu nájmu bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Svätý Jur č. 2012/7-12 zo dňa 02. 10. 2012 – zverejniť prenájom predmetného priestoru vyhlásením obchodnej verejnej súťaže.
- 2.2. **Doba nájmu** je dohodnutá, v súlade s víťaznou ponukou predloženou nájomcom, na dobu určitú, **15 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy**.
- 2.3. **Nájomné** je dohodnuté, v súlade s víťaznou ponukou predloženou nájomcom, vo výške **52,00 €/m²/rok, t. j. 6670,04 €/rok**, slovom: Šesťtisícšesťstosedemdesiat Eur štyri centy (= 52,00 € x 128,27 m²), resp. **1667,51 €/štvrt'rok**.
- 2.4. **Nájomné je splatné štvrt'ročne, vždy 1. deň prvého mesiaca daného štvrt'roka**, t. j. 1. apríla, 1. júla, 1. októbra a 2. januára príslušného roka **vo výške 1667,51 €**. 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. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prvýkrát za štvrt'rok, v ktorom nájomca začal vykonávať činnosť vyplývajúcu z účelu nájmu podľa bodu 1. 3. v súlade s bodom 1.5.



tejto zmluvy, t. j., v ktorom bola spustená prevádzka v predmete nájmu, a to najneskôr do 15. 07. 2013.

- 2.7. 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.
- 2.8. 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 zálohovo, a to:
- za odber elektrickej energie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do zriadenia drobnej stavby uvedenej v bode 4. 1. tejto zmluvy vo výške : 100,00 €/mesačne,
 - za dodávku tepla: 100,00 €/mesačne,
 - za odber vody a stočné vo výške 50,00 €/mesačne.
- 2.10. Nájomca je povinný uhrádzať preddavky podľa bodu 2. 9. tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr do 10. dňa bežného mesiaca. Preddavky sa považujú za včas zaplatené, ak sú v deň splatnosti pripísané na účet prenajímateľa. 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 preddavky 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. Ročné vyúčtovanie skutočných nákladov na služby uvedené v bode 2. 9. tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný voči nájomcovi vykonať do 30 dní odo dňa obdržania vyúčtovacích faktúr od dodávateľov týchto služieb. Nedoplatok je nájomca, resp. preplatok je prenajímateľ, povinný zaplatiť druhej zmluvnej strane do 30 dní odo dňa obdržania vyúčtovania nájomcom. V závislosti od výsledku vyúčtovania prenajímateľ upraví výšku preddavkov na ďalší rok formou predloženia dodatku k tejto zmluve.
- 2.12. 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 a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho užívanie 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. 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 zberať priestransvo, 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.

ESTR
SVATÝ JUR

3.1.12. Nájomca je povinný po uzatvorení prevádzky uzatvárať hlavnú bránu z Prostrednej ulice.

3.1.13. 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) udeliť nájomcovi súhlas na vybudovanie vyústenia odsávača pár v kuchyni, ktorý je nevyhnutným predpokladom prevádzkovania kuchyne, a to najneskôr do 60 dní odo dňa predloženia vopred vzájomne prerokovaného návrhu riešenia nájomcom prenajímateľovi,
e) po ukončení nájmu predmet nájmu prevziať.

3.2.2. Za účelom zabezpečenia dodávky plynu do predmetu nájmu prenajímateľ bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy umožní nájomcovi pripojiť sa, v súlade s podmienkami dodávateľa plynu, k existujúcemu rozvodu plynu v jestvujúcej plynomerni.

IV.

Stavebné úpravy, opravy a investície

- 4.1. Nájomca zabezpečí vykonanie drobnej stavby - zrealizovanie elektrickej prípojky so samostatným meraním spotreby v predmete nájmu (ďalej len „drobná stavba“) na vlastné náklady, a to v termíne do troch mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2. Nájomca vykoná drobnú stavbu na predmete nájmu za podmienky kladného stanoviska Krajského pamiatkového úradu.
- 4.3. Nájomca je povinný v súvislosti s realizáciou drobnej stavby zabezpečiť si všetky potrebné rozhodnutia, povolenia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy požadované podľa osobitných predpisov na svoje náklady.
- 4.4. Nájomca predloží prenajímateľovi pred začatím prác na vlastné náklady vypracovanú projektovú dokumentáciu k predmetnej drobnej stavbe a po ukončení prác predloží prenajímateľovi revíziu správu elektrickej energie v termíne do troch mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 4.5. Nájomca si po ukončení doby nájmu nebude voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vynaložených investícií na predmetnú drobnú stavbu.

- 4.6. Nájomca berie na vedomie, že vykonanie drobnej stavby a vnesenie investícií do predmetu nájmu nemá vplyv na výšku ceny nájmu (t. j. investície nebudú voči nájmu započítateľné).
- 4.7. Nájomca berie na vedomie, že vykonanie drobnej stavby na predmete nájmu nezakladá jeho právo na predĺženie doby nájmu zo strany prenajímateľa.
- 4.8. V prípade, že nájomca nevykoná drobnú stavbu v dohodnutom termíne, prenajímateľ má právo na ukončenie nájmu podľa bodu 5. 2. písm. a) tejto zmluvy.
- 4.9 Všetky ostatné 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.
- 4.10 V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu prenajímateľom alebo nájomcom z dôvodov podľa bodu 5.3 písm. b) alebo písm. c) tejto zmluvy, nájomca je oprávnený požadovať od prenajímateľa zaplataenie zostatkovej ceny vložených investícií, pričom zostatková cena sa vypočíta v zmysle zákona o daniach z príjmov a len z výšky investícií, ktoré boli vopred odsúhlasené prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný toto právo nájomcu uspokojiť do 6 mesiacov odo dňa skončenia nájmu.
- 4.11 Dohoda o práve nájomcu požadovať od prenajímateľa zaplataenie zostatkovej ceny vložených investícií podľa bodu 4.10. tejto zmluvy sa nevzťahuje na prípad, ak bude nájomná zmluva ukončená pred koncom doby nájmu prenajímateľom z dôvodov, že nájomca porušil podmienky nájomnej zmluvy, ktoré prenajímateľa oprávňujú skončiť nájom s nájomcom.

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 alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - 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 prenajímateľ neudelí nájomcovi súhlas podľa bodu 3. 2. 1. písm. d) tejto zmluvy alebo ak takýto súhlas neudelí nájomcovi Krajský pamiatkový úrad.

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 doručení 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. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ umožní nájomcovi užívanie letnej terasy, nachádzajúcej sa pred vchodom do predmetu nájmu, a to spoločne s priestranstvom, na ktorom je táto umiestnená, a to na základe žiadosti nájomcu o záber verejného priestranstva – sezónne zabratie.

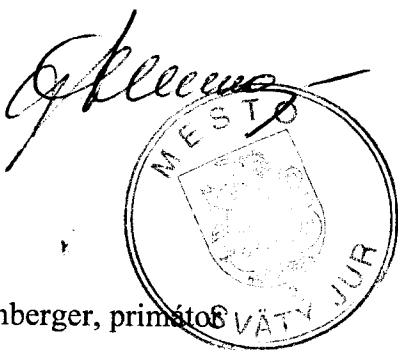
6.4. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.

6.5. 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.

- 6.6. 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.
- 6.7. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva prevzal prenajímateľ a dva nájomca.
- 6.8. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Svätom Jure, 10.4.2013

Za prenajímateľa:

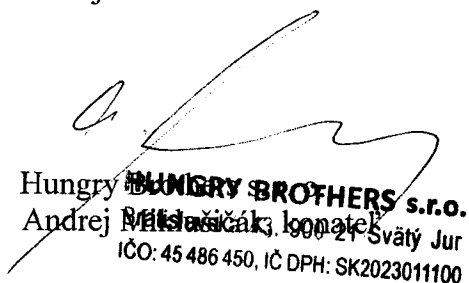


Mesto Svätý Jur

Ing. Alexander Achberger, primátor

Vo Svätom Jure, 10.4.2013

Za nájomcu:



Hungry **HUNGRY BROTHERS s.r.o.**
Andrej Bilišačík, konateľ
Miestna č. 900/21 Svätý Jur
IČO: 45 486 450, IČ DPH: SK2023011100