

Zmluva o nájme nebytových priestorov

podľa zákona č. 116/1990 Zb. zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov
č. 2/2022

uzatvorená medzi:

NOVOVITAL, príspevková organizácia

so sídlom Hlavné námestie 7, 940 35 Nové Zámky, Slovenská republika

IČO: 34 014 721 IČ DPH: SK2020143191

bankové spojenie: VÚB, a.s. číslo účtu: IBAN : SK85 0200 0000 0012 3266 9955

spol. zapísaná v OR OS Nitra, odd.: Po, vl.č.:10058/N

za organizáciu koná : Ing. Ľudovít Lebó, riaditeľ organizácie

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Karin Hanáková- Valhalla Bar

sídlo : Komoča 221, 941 21 Komoča

IČO: 54359937

DIČ : 1120571441

tel. č. : 0902465407

(ďalej ako „nájomca“),

pričom nájomca a prenajímateľ sa ďalej spoločne označujú ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“ za nasledovných podmienok :

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenechanie do užívania prenajímateľom nájomcovi nebytových priestorov, ktorý má prenajímateľ vo svojej správe ako vlastníctvo mesta Nové Zámky. Predmetné nebytové priestory sa nachádzajú na adrese Pribinova 11 v Nových Zámkoch. Predmetné nebytové priestory sú o celkovej výmere vo veľkosti 153 m² . Tieto nebytové priestory budú nájomcom využívané v rozsahu jeho platného živnostenského oprávnenia vedeného na Okresný úrad Nové Zámky č. 440-44416.

II. Účel nájmu

1. Nebytové priestory sa prenechávajú do užívania nájomcovi v za účelom využitia na výkon činnosti súvisiacej s výkonom činnosti predmetu podnikania v rozsahu jeho živnostenského oprávnenia.
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to v trvaní dva roky a to od 01.03.2022 do 29.02.2024 (vrátane).

Článok IV.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Nájomné je dohodnuté zmluvnými stranami mesačne vo výške 850 EUR (slovom osemstopäťdesiat eur) Nájomné bude fakturované bez DPH.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi bezhotovostne, prevodom na bankový účet prenajímateľa riadne a včas.
3. Nájomné je splatné na základe faktúry za príslušný kalendárny mesiac a jej lehoty splatnosti na bankový účet prenajímateľa č.ú. IBAN : SK85 0200 0000 0012 3266 9955
4. Úhradu za služby spojené s nájmom (vodné, stočné, elektrická energia) bude nájomca platiť na základe faktúry vystavenej budúcim prenajímateľom na účet prenajímateľa č.ú. IBAN : SK85 0200 0000 0012 3266 9955 mesačne, v lehote splatnosti faktúry a to na základe nameranej spotreby.
5. V prípade omeškania nájomcu s nájomným alebo úhradami za služby spojené s nájmom je budúci prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý aj začatý deň omeškania.
6. Na uzavretie budúcej nájomnej zmluvy na predmet nájmu sa vyžaduje pri uzavretí budúcej zmluvy o nájme
7. Nájomca je povinný zložiť v prospech prenajímateľa kauciu vo výške 1700,- EUR (slovom: tisíc sedemsto EUR) v deň podpisu zmluvy do pokladne prenajímateľa. Kauciu je prenajímateľ oprávnený použiť na vyrovnanie pohľadávok voči nájomcovi po lehote splatnosti, ktoré vzniknú z tejto zmluvy a/alebo ako dôsledok jej porušenia. Ak bude kaucia počas trvania zmluvného vzťahu čo i len čiastočne použitá, je nájomca povinný bezodkladne po oznámení prenajímateľa túto kauciu doplniť na jej pôvodnú výšku. Vyrovnanie všetkých pohľadávok sa vykoná do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade, ak nájomca nesplní riadne a včas všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ktoré sú dôsledkom porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, alebo ich splní len čiastočne, je prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) uspokojiť jednostranným úkonom svoju pohľadávku zo zloženej kaucie, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku (vrátane príslušenstva). Použitie kaucie alebo jej časti takýmto spôsobom oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
8. V prípade neuhradenia nájomného a/alebo platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, ak takéto omeškanie trvá dlhšie ako 15 kalendárnych dní, má budúci prenajímateľ právo prerušiť dodávku služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje dňom účinnosti tejto zmluvy, prenechať predmetné nebytové priestory nájomcovi do užívania na dohodnutý účel.
2. Prenajímateľ je povinný, ak mu v tom nebránia vážne dôvody, zabezpečiť v predmetných nebytových priestoroch odstránenie nedostatkov a väd, ktoré súvisia s prevádzkovaním celého objektu
3. Na odstránenie týchto nedostatkov je povinný prenajímateľ nájomcu upozorniť vopred písomne s výnimkou havarijných situácií, na ktoré je povinný upozorniť bezodkladne. Náklady na odstránenie takýchto nedostatkov a závad znáša prenajímateľ.
4. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpísaním tejto zmluvy sa oboznámili s predmetom nájmu, jeho stavom a prehlasujú, že tento je spôsobilý na dohodnutý účel užívania. Pri podpísaní zmluvy boli prenajímateľom nájomcovi odovzdané kľúče od predmetu nájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy prevziať predmetné nebytové priestory do užívania za dohodnutým účelom a takto ich užívať po celú dobu nájmu. Zabezpečovať v nebytových priestoroch vykonávanie bežných opráv a údržby na vlastné náklady (maľovanie, nátery, výmena a opravy zámkov a dverí, vodovodných batérií, svietidiel, zásuviek, atď.) Nezasahovať do stavebno-technických prvkov objektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zabezpečiť v užívaných priestoroch príslušné opatrenia na úseku BOZP a PO a dodržiavanie hygienických predpisov sústavného poriadku a čistoty. Neposkytnúť predmetné nebytové priestory do ďalšieho nájmu tretiemu subjektu.
2. Stavebné úpravy, opravy, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu (ďalej len „technické zhodnotenie“) je povinný nájomca vopred prejednať s prenajímateľom a požiadať o jeho predchádzajúci písomný súhlas. Realizáciu technického zhodnotenia vykoná nájomca na vlastné náklady.
3. V prípade vzniku škody na nebytových priestoroch spôsobenej nájomcom resp. jeho návštevníkmi alebo jeho klientmi, znáša náklady na odstránenie škody nájomca.
4. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ v zmysle čl. V. tejto zmluvy.
5. Nájomca musí umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly

6. Nájomca je povinný platiť nájomné a iné dohodnuté úhrady spôsobom a v čase dohodnutom v tejto zmluve.
7. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi najneskôr pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcu za účelom zabezpečenia neodkladného vstupu do predmetu nájmu, najmä v prípade, ak bude nevyhnutné odvrátiť hroziace škody pri havárii alebo živelnnej pohrome
8. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať predmetné nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebovaniu.
9. Nájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečujú sám na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do nebytových priestorov za účelom vykonávania kontroly, dodržiavania záväzkov.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Prenajímateľom môže vypovedať túto zmluvu s použitím dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede ak :
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje prevádzkový poriadok
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom za použitia jednomesačnej výpovednej lehoty v prípade ak nájomca neuhradí nájomné a poplatok za služby s ním poskytované za dobu dlhšiu ako 1 mesiac. V takomto prípade výpovedná lehota začína plynúť nasledujúcim dňom po doručení výpovede.
4. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať s použitím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede, ak:
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal.
 - Výpoveď prenajímateľa i nájomcu musia byť v písomnej forme.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca závažným spôsobom poruší svoj záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy a ani v primeranej lehote poskytnutej za účelom zjednania nápravy takúto nápravu nevykoná.
6. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá predmet nájmu v stave v akom ho prebrali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a technické zhodnotenie realizované na základ predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný vypratať prenajaté priestory najneskôr v posledný deň nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 € za každý deň omeškania.
7. Nájomca ma prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy na ďalšie obdobie, v prípade ak v lehote dvoch mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu o to písomne požiada prenajímateľa a ak ponúkne prenajímateľovi rovnaké alebo lepšie podmienky na uzavretie novej nájomnej zmluvy ako ďalší záujemcovia a ak bude mať všetky vystavené faktúry v lehote splatnosti voči prenajímateľovi riadne uhradené a dôjde k dohode zmluvných strán o všetkých náležitostiach novej zmluvy o nájme nebytových priestorov.
8. Ku dňu skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu technické zhodnotenie prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa, bez nároku nájomcov na náhradu vynaložených nákladov.
9. Pri skončení nájmu podľa ods. 2 - ods. 4 tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnení započítať si kauciu zloženú nájomcom pri uzavretí tejto zmluvy v zmysle čl. IV ods. 6 tejto zmluvy ako úhradu za nájom mesiacov trvania výpovednej lehoty za užívanie predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou. V prípade ak výška kaucie nebude dostatočná na pokrytie sumy mesačného nájmu tak rozdiel z celkovej sumy mesačného nájmu bude nájomcovi vyfakturovaný, s tým, že splatnosť tejto faktúry bude najneskôr do dňa ukončenia trvania nájmu.
10. V prípade využitia prednostného práva na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy na ďalšie obdobie, kaucia zložená nájomcom nebude započítaná za nájom ale bude ponechaná prenajímateľovi v rovnakej výške na ďalšie obdobie.
11. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu úplný a nepoškodený (vrátane vnútorného vybavenia), v stave, akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a technické zhodnotenie realizované na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný vypratať prenajaté priestory najneskôr v posledný deň nájmu. V prípade

porušenia tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR za každý deň omeškania.

Článok VIII.

Stav predmetu nájmu

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpísaním tejto zmluvy sa oboznámili s predmetom nájmu, jeho stavom a prehlasujú, že tento je spôsobilý na dohodnutý účel užívania.
2. Stavebné úpravy, opravy, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu (ďalej len „technické zhodnotenie“) je povinný nájomca vopred prejednať s prenajímateľom a požiadať o jeho predchádzajúci písomný súhlas. Realizáciu technického zhodnotenia vykoná nájomca na vlastné náklady. Technické zhodnotenie realizované nájomcom bude odpisovať a účtovať nájomca.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že dňom skončenia nájmu (z akéhokoľvek zákonného alebo zmluvného dôvodu skončenia nájmu) technické zhodnotenie prechádza bezodplatne do vlastníctva prenajímateľa. Táto skutočnosť je zohľadnená aj vo výške dohodnutého nájomného. Vlastnícke právo k technickému zhodnoteniu bezodplatne prechádza na prenajímateľa bez nároku nájomcu na náhradu vynaložených nákladov.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzatvorenia a účinnosť deň po zverejnení.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú v tejto zmluve výslovne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a právnym poriadkom Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti budú doručované poštou doporučené alebo do vlastných rúk na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo osobným doručením. V prípade, ak zmluvná strana doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať alebo doporučenú zásielku doručovanú poštou pošta vráti odosielateľovi ako neprevzatú v odbernej lehote, považuje sa zásielka za doručenie tretím dňom po jej odoslaní.
4. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné robiť iba formou písomných dodatkov, na základe súhlasného prejavu vôle oboch zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neurčuje inak.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa bezodkladne informovať o zmenách identifikačných údajov (obchodné meno, sídlo, IČO a pod.), zmenách bankových účtov, údajov o telefonickom, faxovom alebo e-mailovom kontakte alebo o skutočnostiach významných pre realizáciu zmluvného vzťahu (napr. vyhlásenie konkurzu a pod.).
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých obdrží každá zo zmluvných strán jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto obsahuje ich pravú, vážnu a slobodnú vôľu a nebola dojednaná v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu zmluvu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Nových Zámkoch, dňa 16.2.2022

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

