

# **Zmluva**

## **o nájme nebytového priestoru**

uzatvorená podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

### **Článok I.**

#### **Zmluvné strany**

##### **1.1 Prenajímateľ : Mesto Svit**

zastúpené primátorom mesta,

Miroslavom Škvarekom

IČO : 326 607

DIČ : 202 121 2754

Bankové spojenie : VÚB Poprad a. s., exp. Svit

IBAN : SK600200000000024727562

BIC : SUBASKBX

Číslo účtu : 247 27 - 562/0200

Sídlo : Hviezdoslavova 33, 059 21 Svit

##### **1.2 Nájomca : Pivovarský dom s.r.o.**

zastúpený na základe plnej moci Jozefom Buňom

IČO : 36 735 302

IČ DPH : SK 2022332444

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa

Číslo účtu : 2929908535/1100

Sídlo : ul. Drobného 27, 841 01 Bratislava

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, oddiel Sro,

vložka 444459/B

## **Článok II.**

### **Všeobecné ustanovenia**

**2.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to prevádzkovej budovy na Jilemnického ulici s. č. 307 vo Svite (budova rehabilitačného strediska – plaváreň), postavenej na pozemku parc. č. 406/5, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 15.098 m<sup>2</sup>, oba zapísané na Okresnom úrade v Poprade, Katastrálne územie Svit na liste vlastníctva č. 1.

## **Článok III.**

### **Predmet zmluvy**

**3.1** Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory o výmere 51,83 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa v objekte bližšie špecifikovanom v článku II. bod 2.1. tejto zmluvy.

**3.2** Prenajímateľ prehlasuje, že prenajímaný nebytový priestor vrátane vybavenia je v užívania schopnom stave a je prenajímaný v súlade s ust. § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb.

**3.3** Vybavením prenajatého nebytového priestoru je vnútorná inštalácia vody, elektriny, vykurovanie a sociálne zariadenie.

## **Článok IV.**

### **Účel nájmu**

**4.1** Nájomca bude predmet nájmu využívať výlučne za účelom zriadenia miesta prevádzky podnikateľskej činnosti nájomcu a realizácie aktivít projektu, ktorý je predmetom schválenej žiadosti nájomcu o nenávratný finančný príspevok v rámci operačného projektu Konkurencieschopnosť a hospodársky rast ( kód Výzvy KaHR-111-1301), názov projektu „ Rast konkurencieschopnosti spoločnosti Pivovarnický dom, s.r.o. v rámci Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. KaHR-111DM-1301/076/310“.

**4.2** Účelom je výroba piva vlastným varením.

## Článok V.

### Doba trvania nájmu

**5.1** Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 15. 2. 2015 do 31.1.2016.

## Článok VI.

### Nájomné

**6.1** Nájomné je stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a Zásadami prenájmu nebytových priestorov **schválených uznesením MsZ 27.9.2012 dohodou zmluvných strán.**

**6.2** Ročná výška nájomného predstavuje sumu **18,30 € za 1 m<sup>2</sup>/rok , t. j. spolu 948,48 €**, slovom deväťstoštyridsať osem eur a štyridsaťosemcentov .

**6.3** Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu uvedenej v bode 6.2 v prípade zvýšenia úrovne inflácie, a to 1 x ročne spravidla na začiatku kalendárneho roka. Výška nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to od 1.1. nasledujúceho roka.

**6.4** Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady (vodné, stočné) bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb vo výške predpokladaných ročných nákladov za prenajatý nebytový priestor BYTOVÉMU PODNIKU SVIT, s. r. o., s ktorým je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

**6.5** Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že elektrickú energiu bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb vo výške predpokladaných ročných nákladov za prenajatý nebytový priestor na základe zmluvy uzatvorenej s Východoslovenskou distribučnou, a s., s ktorou je povinný uzatvoriť zmluvný vzťah do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## **Článok VII.**

### **Splatnosť nájomného**

**7.1** Nájomné je splatné štvrtročne vopred vždy do konca prvého mesiaca príslušného štvrtroka. (t.j., 30. 04., 31. 07., 31.10. a 1.1.2015 ) vo výške ¼ dohodnutej platby t.j. 237,12 €. Za hrubé porušenie povinností uvedené v bode 8.3 bude považované omeškanie nájomcu s platbou nájomného presahujúce 30 dní počítaných odo dňa jeho splatnosti.

**7.2** Nájomca poukáže jednotlivé splátky nájomného na účet prenajímateľa do pokladne alebo prevodom z účtu samostatne, bez vystavenia faktúry na príslušnú splátku nájomného.

**7.3** Dňom zaplataenia je deň pripísania dlžnej čiastky v prospech účtu prenajímateľa. Za každý deň omeškania sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% dlžnej sumy.

**7.4** V prípade skončenia nájmu v priebehu roka prenajímateľ vyplatí nájomcovi nespotrebovanú časť nájomného, a to do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.

**7.5** Alikvótnu časť nájomného za I. Q roku 2015 vo výške 116,55 € uhradí nájomca do 31.3.2015.

## **Článok VIII.**

### **Skončenie nájmu**

**8.1** Nájomný vzťah je možné ukončiť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán písomnou formou.

**8.2** Túto nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou so 4 mesačnou výpovednou lehotou s výnimkou uvedenou v bode 8.3. tejto zmluvy. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.

**8.3** Porušenie povinností uvedených v bodoch 4.1, 6.4, 6.5 a 7.1 posudzujú zmluvné strany ako hrubé porušenie zmluvných podmienok. V tomto prípade môže dotknutá zmluvná strana vypovedať túto zmluvu s 5 dňovou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola doručená výpoveď jednej zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane.

**8.4** V prípade akéhokoľvek skončenia nájomného vzťahu platí v otázke zhodnotenia prenajatých nebytových priestorov bližšie špecifikovaných v článku II. tejto zmluvy investíciami nájomcu vykonanými v súlade s touto zmluvou dohoda, že nájomca nebytové priestory ku dňu skončenia nájmu zanechá v užívaní schopnom stave vrátane bezodplatného odovzdania všetkých dovtedy vykonaných stavebných úprav a opráv. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy a opravy výlučne s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

**8.5** Dňom skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa nájomca zaväzuje uvoľniť nebytový priestor prenajatý podľa tejto zmluvy, odstrániť z neho všetok svoj majetok a viesť ho do stavu v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri nesplnení tohto záväzku sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 € za každý deň omeškania s uvoľnením nebytového priestoru prenajatého podľa tejto zmluvy.

## **Článok IX.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

**9.1** Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel.

**9.2** Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly predmetu nájmu vždy v čase prevádzky minipivovaru tak, aby to nenarušilo jeho bežný chod, s výnimkou havarijných situácií.

**9.3** Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.

**9.4** Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

**9.5** Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch vo vlastníctve nájomcu.

**9.6** Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov, zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

**9.7** Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ak náklad za jednotlivú opravu alebo údržbu nepresiahne 100 € Škody, ktoré spôsobí nájomca svojím zavinením v priebehu nájmu, odstráni nájomca na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje poistiť zariadenie umiestnené v prenajímanom nebytovom priestore proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo jeho činnosťou.

**9.8** Rozsiahlejšie opravy, úpravy a rekonštrukcie prenajatých nebytových priestorov môže nájomca vykonávať jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa výlučne na svoje náklady, bez nároku na protihodnotu v nadväznosti na článok VIII. bod 8.4 tejto zmluvy.

**9.9** Väčší rozsah poškodení a závad, ktoré vzniknú bez jeho zavinenia v priebehu nájmu oznámi nájomca bezodkladne prenajímateľovi. Závady uvedené v tomto bode odstráni prenajímateľ v termíne dohodnutom s nájomcom.

**9.10** Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu odpisy hmotného investičného majetku bude uplatňovať nájomca v súlade so zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

**9.11** Nájomca nebytový priestor uvedený v článku III. bod 3.1 upravi pre jeho užívania schopný stav na svoje náklady.

## **Článok X.**

### **Záverečné ustanovenia**

**10.1** Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia ustanovenia zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a všeobecné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka.

**10.2** Zmeny a dodatky k tejto zmluve možno uskutočniť len formou písomných očíslovaných dodatkov so súhlasom oboch zmluvných strán.

**10.3** Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.

**10.4** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 15.2.2015 v zmysle § 47a odsek 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.

**10.5** Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.

**10.6** Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevyhovujúcich podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

Vo Svite, dňa :13.2.2015

Prenajímateľ :

v.z.

.....

Miroslav Škvarek  
primátor Mesta Svit

Nájomca :

v.z.

.....

Mgr. Marián Kokoruďa  
Pivovarský dom s.r.o.

V zastúpení :

v.z.

.....

Jozef Buňa na základe plnej moci

Príloha: plná moc