

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami, ktorými sú:

Prenajímateľ: **Bardejovský podnik služieb, BAPOS -mestský podnik, Bardejov**
Štefánikova 786, 085 88 Bardejov
Zastúpený Marián Novický - riaditeľ podniku
Bankové spojenie Príma banka Slovensko, a.s., pobočka Bardejov
IBAN SK89 5600 0000 0036 0616 7001
IČO 00 619 621
IČ DPH SK2020508490
Zapísaný v živnostenskom registri OÚ v Bardejove, č. reg. 701-4661
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

Nájomca: **BAKEF s.r.o.**
J. Grešáka 17, 085 01 Bardejov
Zastúpený Martin Kravec, Miroslav Blanár - konateľ
Bankové spojenie Slovenská sporiteľňa
IBAN SK28 0900 0000 0006 2096 4302
IČO 36 516 023
IČ DPH SK2022179841
Zapísaný: v Obchodnom registri Okr. súdu Prešov, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 17315/P.
(ďalej len „Nájomca“) (ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

sa na základe slobodnej vôle dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme (ďalej len „Zmluva“):

I. PREAMBULA

Nájom nehnuteľného majetku bol schválený Uznesením MsZ v Bardejove č. 287/2021 zo dňa 09.12.2021 ako prenájom nebytových priestorov v prednej – nadzemnej časti športovej haly „Mier“. (Príloha č. 1).

II. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – Športovej haly „Mier“ nachádzajúcej sa v k. ú. Bardejov, súpisné číslo 2891, na Mlynskej ulici č. 1 v Bardejove, postavenej na parcele č.1002/3, zapísanej Okresným úradom v Bardejove, na LV č. 15025 na základe zmluvy o zverení majetku do správy.
2. Predmetom nájmu je prenájom nebytových priestorov, v nasledovnej výmere:
Chodby, schodištia a WC o výmere 48 m²
Skladové priestory o výmere 20,20 m²
Priestory pre športovú a pohostinskú činnosť o výmere 191,30 m².
Terasa o výmere 54,77 m²
Sklad o výmere 6,28 m²

Prenajímateľ prenájma Nájomcovi predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

3. Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov v správe Prenajímateľa, ktoré bude Nájomca využívať na športovú a pohostinskú činnosť.

III. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
2. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu každou Zmluvnou stranou a výpoveďou podľa § 9 ods. 2) a 3) zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení, v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c) porušením článku V, bodu 2, článku V, bodu 9 tejto Zmluvy.
 - d) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - e) písomným odstúpením od Zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinností Nájomcu, za ktoré sa na tento účel považuje opakované neuhradenie nájomného alebo platieb za služby, ktoré sú spojené s užívaním predmetu nájmu a nedodržanie dojednaného účelu užívania. Odstúpenie od Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy Prenajímateľ nestráca právo na súdne vymáhanie neuhradených pohľadávok od Nájomníka.

IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO, JEHO SPLATNOSŤ A SPÔSOB JEHO PLATENIA

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. I tejto Zmluvy platiť ročné nájomné vo výške:

Výpočet ceny nájmu: (ceny sú uvedené bez DPH)

Chodby, schodištia a WC - 48 m² za 15,10 € za m² ročne, t.j. 724,80€/rok
skladové priestory - 20,20 m² za 21,60 € za m² ročne, t.j. 436,32,-€/rok
priestory pre šport a pohostinskú činnosť- 191,30 m² za 43,15 € za m² ročne, t.j. 8.254,60,-€/rok
terasa - 54,77 m² za 14,27 € m² ročne , t.j. 781,56 €/rok
sklad 6,28 m² za 21,60 € za m², t.j. 135,65 €/rok

Spolu : **10 332,93,-€/rok, č.j. 861,07 /mesiac**
s právom úpravy podľa štátom vypočítanej miery ročnej inflácie.

- K nájomnému budú prirátané príslušné náklady na odber vody – vodné/stočné (na základe odčítania pomerného merača).
2. Výška nájomného bola schválená Uznesením MsZ v Bardejove č. 287/2021 zo dňa 09.12.2021.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné vrátane príslušenstva mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to do 14 dní od dátumu vystavenia faktúry (náklady za vodu budú faktúrované 1x ročne). Faktúra bude obsahovať náležitosti podľa § 71 zákona č. 222/2004 Z. z.. Nájomné sa považuje za zaplatené v deň pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa.
 4. K nájomnému bude účtovaná DPH vo výške podľa predpisov platných v čase fakturácie.
 5. V prípade omeškania s úhradou platby nájomného vrátane príslušenstva je Nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca v rámci užívania predmetu nájmu je povinný: udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch a ich okolí, okamžite odstrániť (na vlastné náklady) všetky škody na Majetku mesta, vzniknuté v súvislosti s činnosťou Nájomcu.
2. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné, technické a iné úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Bez takéhoto súhlasu nie je možné stavbu započať. Porušenie tohto ustanovenia je dôvodom pre okamžité ukončenie nájomnej zmluvy zo strany Prenajímateľa.
K žiadosti o udelenie súhlasu k vykonaniu stavebných úprav sa nájomca zaväzuje predložiť:

- a) projektovú dokumentáciu, so zapracovaním dispozičnej úpravy, spôsob napojenia na rozvody jednotlivých médií (elektroinštalácia, vodovod, odpady apod.), ak sa to podľa stavebného zákona vyžaduje a rozpočet stavby,

- b) vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií pre konanie o vydanie stavebného povolenia na vykonanie stavebných úprav, ak budú v konaní vyžadované (včítane odsúhlasenia predloženej PD odd. výstavby Mestského úradu v Bardejove).
- c) Súčasne je povinný pri vykonávaní takýchto úprav postupovať podľa príslušných právnych a technických noriem (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie a pod.).
- d) Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi kolaudačné rozhodnutie opatrené doložkou nadobudnutia právoplatnosti t. j. projektovú dokumentáciu skutočného vykonania stavebných prác, revízie správy, prehlásenia o zhode a zdokladovanú výšku vložených investícií.
3. Drobné opravy, bežnú údržbu a servisnú činnosť si zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumie: a) náklady spojené drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na výmenu drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty 1.000,-€ za každý kus, b) náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia. Zároveň sa Nájomca zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na hlučné, rušivé, nebezpečné, nezákonné alebo amorálne účely ani na obytné účely alebo prenocovanie, ďalej potom na účely hazardných hier alebo stávk na výhry.
5. Nájomca je povinný, v spolupráci s prenajímateľom, v zmysle § 6 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný vykonávať úlohy vyplývajúce zo zodpovednosti za požiaru ochranu predmetu nájmu t.j. najmä vyhovieť všetkým požiadavkám, odporučeniam, predkladaným akýmkoľvek oprávneným orgánom v súvislosti s požiarou ochranou, ďalej je povinný udržiavať trvalú voľnosť únikových ciest zasahujúcich alebo prechádzajúcich predmetom nájmu a udržiavať v predmete nájmu a v jeho okolí okolo nich trvalo prístupné funkčné hasiace prístroje, hydranty, rozvody a hlavice prípadného stabilného hasiaceho zariadenia, mechanických ovládačov zariadenia elektrickej požiarnej signalizácie, vodných clón, zariadení pre odvod tepla a dymu, hlavných a podružných vypínačov médií a zariadení pre detekciu dymu prístupné kontrole, nebrániť prístupu k takýmto prístrojom a zariadeniam a nezneužívať ich v predmete nájmu. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za plnenie ustanovení zákona č. 314/2001 o ochrane pred požiarmi. V prípade vzniku požiaru alebo havarijnej udalosti je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť takúto udalosť zodpovednému pracovníkovi Prenajímateľa a to aj v tom prípade, že požiar alebo havarijnú udalosť zlikvidoval vlastnými silami.
6. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vykonať kontrolu dodržiavania vyššie uvedených povinností Nájomcom a to prostredníctvom povereného zamestnanca alebo zmluvného partnera.
7. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účely stanovené nájmovnou zmluvou a súčasne pritom dodržiavať najmä všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci, súvisiace hygienické predpisy a predpisy v oblasti požiarnej ochrany, predpisy o nakladaní s odpadmi, ako i všetky všeobecne záväzné právne normy a technické normy upravujúce postavenie nájomcu.
8. Nájomca je povinný sa pri užívaní predmetu nájmu zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval Prenajímateľa, či tretie osoby a predmet nájmu užívať šetrne tak, aby užívaním nebol narušený jeho stavebno-technický stav a nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu.
9. Nájomca nesmie predmet nájmu užívať k nepovoleným či nezákonným činnostiam, a je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nebol poškodený majetok Mesta Bardejov spravovaný Prenajímateľom, ani akejkoľvek inej osoby.
10. Nájomca je povinný uzatvoriť poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu fyzických a právnických osôb. Poistnú zmluvu je povinný predložiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu poistnej zmluvy, resp. poistných podmienok do 15 dní od ich vykonania. Nesplnenie týchto povinností je podstatným porušením Zmluvy.
11. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty a odcudzenia v predmete nájmu počas trvania nájmovného vzťahu. V prípade, že tak neurobí, zodpovedá za jeho poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie a iné škody v plnom rozsahu. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ano i na spoločných priestoroch a zariadeniach, ano i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnancí a cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.
12. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstúpiť do priestorov predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na účely zistenia potreby opráv alebo pre odstránenie nájomcom spôsobených škôd, za podmienky rešpektovania oprávnených záujmov nájomcu a tretích osôb.

13. Nájomca je povinný poskytnúť náhradu škody Prenajímateľovi za všetky jednaná, straty, výdavky a škody (vrátane zodpovednosti za úraz či škody na majetku) vyplývajúce priamo či nepriamo z porušenia povinností Nájomcu, z užívania predmetu nájmu alebo akéhokoľvek jednaná či opomenutia Nájomcu či jeho zamestnancov, popr. nájomcom splnomocnených osôb ku vstupu alebo tretích osôb, ktoré predmet nájmu užívajú alebo sa tam oprávnené zdržiavajú.
14. Nájomca je povinný (v spolupráci s Prenajímateľom) zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pre prípad ich poškodenia alebo zničenia nepredvídanými udalosťami. (napr. požiarom, výbuchom, vodou z vodovodných zariadení a pod.) Za všetky škody spôsobené nájomcom , ktoré vzniknú na majetku Mesta Bardejov v správe prenajímateľa, pri prevádzkovaní prenajatých priestorov zodpovedá nájomca.
15. Nájomca je povinný likvidovať odpad, ktorý vyprodukuje na vlastné náklady v súlade s platnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami mesta Bardejov.
16. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájemcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu. Pri ukončení nájmu, nájomca vráti kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu a podpíše Protokol o odovzdaní prenajatých priestorov a kľúčov Prenajímateľovi.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a uzatvárajú ju slobodne, vážne a zrozumiteľne, nie pod nátlakom, ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju Zmluvné strany podpísali. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej Zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak zo všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva niečo iné.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa. V prípade rozdielnosti dátumov podpísania Zmluvy sa za deň platnosti zmluvy považuje neskorší dátum.
3. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na zrekonštruovanú časť objektu športovej haly.
4. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto Zmluve sú Zmluvné strany povinné vyhotoviť písomne, predložiť druhej zmluvnej strane na posúdenie a nadobúdajú platnosť podpisom oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia jej dodatku na webovom sídle Prenajímateľa a stávajú sa súčasťou tejto Zmluvy.
5. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane, nedodržaním tejto Zmluvy, zavineným konaním alebo opomenutím jednej zo Zmluvných strán.
6. Práva a povinnosti Zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka v platom znení.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia dostane Nájomca a tri vyhotovenia dostane Prenajímateľ. Každý rovnopis tejto Zmluvy sa považuje za jej originál, avšak všetky rovnopisy tvoria spolu jednu a tú istú Zmluvu.

Príloha č. 1 – Uznesenie č.287/2021 zo zasadnutia MsZ v Bardejove zo dňa 09.12.2021.

Za D. ...