

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami, ktorými sú:

1. Prenajímateľ: Bardejovský podnik služieb, BAPOS -mestský podnik, Bardejov
Štefánikova 786, 085 01 Bardejov
Zastúpený: Mariánom Novickým - riaditeľom podniku
Bankové spojenie: Prima banka a.s., pobočka Bardejov
IBAN: SK 89 5600 0000 0036 0616 7001
IČO: 00 619 621
IČDPH: SK2020508490
Zapísaný: v živnostenskom registri OÚ v Bardejove, č. reg. 701-4661

2 Nájomca: KAENNA, spol. s r. o.
Andreja Svianteka 2562/24, 085 01 Bardejov
Zastúpený: Mgr. Jozefom Kurtišom - konateľom
Bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 53 028 716
IČ DPH: SK2121256247
Zapísaný: v OR SR Okr. súdu Prešov, Oddiel: Sro, vložka číslo: 40336/P

I.

Preambula

Na základe výsledkov Verejnej obchodnej súťaže, podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Bardejov, článok 8), ods. 2) a uznesenia MsZ v Bardejove č. 122/2023 zo dňa 12.4.2023 sa zmluvné strany dohodli na tejto nájomnej zmluve.

II.

Predmet nájmu a cena za nájom, jeho splatnosť a spôsob platenia

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:
a) obchodný priestor č. 2 o výmere 40,78 m², za cenu 47,00 € za m² ročne, č.j.1 916,66 € ročne,
b) sociálne zariadenie o výmere 3,00 m² za 18,60 € m² ročne, č.j. 55,80 € ročne.
Nájomné spolu : 1972,46 €/rok, č.j. 164,37 € mesačne.
3. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné a náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov v správe Prenajímateľa, ktoré bude Nájomca využívať ako maloobchodnú predajňu suvenírov, darčkových predmetov a papiernictva.
5. K nájomnému budú prirátané náklady na odber elektrickej energie (na základe odčítania pomerného merača) a náklady na vykurovanie (poměr prenajatých priestorov s nákladmi na vykurovanie predmetnej časti športovej haly- v čase vykurovacej sezóny).
6. Výška nájomného je, stanovená na 1 972,46 € za kalendárny rok (bez DPH). Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a to do 14 dní od vystavenia faktúry.
7. K nájomnému bude účtovaná DPH vo výške podľa predpisov platných v čase fakturácie.
8. Faktúra bude obsahovať náležitosti podľa § 71 zákona č. 222/2004 Z. z..

9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca, na základe tejto zmluvy, bude predmetné priestory využívať pre vykonávanie verejne prospešným aktivitám pre obyvateľov mesta.
10. Nájomca sa zaväzuje využívať predmetné priestory a zariadenie so starostlivosťou riadneho hospodára.

III.

Doba nájmu

Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú a začína dňom 21.4.2023.

IV.

Podmienky nájmu

1. 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 :

- projektovú dokumentáciu , so zapracovaním dispozičnej úpravy, spôsob napojenia na rozvody jednotlivých médií (elektroinštalácia, vodovod, odpady apod.), a rozpočet stavby,
 - 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).
- Súčasne je povinný pri vykonávaní takýchto úprav postupovať podľa príslušných právnych a technických noriem (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie a pod.).
- Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi kolaudačné rozhodnutie opatrené doložkou nadobudnutia právoplatnosti t. j. projektovú dokumentáciu skutočného vykonania stavebných prác, revízne správy, prehlásenia o zhode a zdokladovanú výšku investície.

2. 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.

V.

Povinnosti Nájomcu

1. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vykonať kontrolu dodržiavania vyššie uvedených povinností Nájomcom a to prostredníctvom povereného zamestnanca alebo zmluvného partnera.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu iba na účely stanovené nájomnou zmluvou a súčasne pritom dodržiavať najmä všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci, 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.
3. 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.
4. 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.
 5. 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.
 6. Nájomca je povinný poskytnúť náhradu škody Prenajímateľovi za všetky jednania, 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 jednania či opomenutia Nájomcu či jeho zamestnancov, popr. nájomcom splnomocnených osôb ku vstupu alebo tretích osôb, ktoré predmet nájmu užívajú alebo sa tam oprávnene zdržiavajú.
 7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby Prenajímateľ mal k dispozícii mená, adresy a telefónnych číslach najmenej dvoch kontaktných osôb - držiteľov kľúčov od predmetu nájmu. Okrem toho kľúče od predmetu nájmu budú uložené v kancelárii správcu Športovej haly . Pri výmene zámkov Nájomca vždy neodkladne uloží nový kľúč u správcu ŠH.
 8. Nájomca je povinný (v spolupráci s Prenajímateľom) zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pre prípad ich poškodenia alebo zničenia nepredvídanými udalosťami (napr. požiarom, 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.
 9. Nájomca sa zaväzuje, v spolupráci s prenajímateľom, zabezpečiť v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu úlohy požiarnej ochrany a civilnej ochrany podľa príslušných právnych predpisov a to najmä:
 - a) zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny vykonávať ich pravidelnú kontrolu,
 - b) zabezpečiť technikom požiarnej ochrany vykonávanie činnosti vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení,
 - c) zabezpečiť plnenie všetkých úloh a povinností vyplývajúcich z nasledovných predpisov:
 - ca) zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci,
 - cb) nariadenie vlády č. 387/2006 Z.z. o požiadavkách na zaistenie bezpečnostného a zdravotného označenia pri práci,
 - cc) vyhláška č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii,
 - cd) vyhláška č. 719/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov,
 - ce) vyhláška č. 478/2008 Z.z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáveru,
 - cf) vyhláška 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb,
 - cg) zákon č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva,
 - ch) vyhláška č. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok.

VIII. **Skončenie zmluvy**

1. Nájomná zmluva skončí:
 - a) dňom skončenia nájmu,
 - b) dňom dohodnutým dohodou zmluvných strán,
 - c) uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je dvojmesačná a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede z nižšie uvedených dôvodov.
2. Výpoveď je oprávnená dať zmluvná strana z nižšie dohodnutých výpovedných dôvodov:
 - a) prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať len z týchto dôvodov:
 - aa) nájomca používa predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou,
 - ab) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu,
 - ac) Nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - ad) Nájomca nedodríava ustanovenia čl. III, ods. 1, v takomto prípade je Prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu okamžite (bez výpovednej lehoty)
 - b) nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:
 - ba) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý k dohodnutému užívaniu,
 - bb) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

IX. **Záverečné ustanovenia**

1. 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.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy je možné vykonávať len písomnými **dotatkami** k zmluve so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
3. **Zmluvné strany** prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá na základe ich pravej, vážnej a slobodnej vôle, prostej akéhokoľvek omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.
4. **Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch** z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po jednom vyhotovení..