

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a súvisiacich ustanovení o nájomnej zmluve a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme o podnájme nebytových priestorov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Nitrianska investičná, s.r.o.**
sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
v zastúpení: Ing. Peter Pillaj, konateľ spoločnosti
 Ing. František Refka, konateľ spoločnosti
IČO: 36 567 761
IČ DPH: SK 202 196 8333
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK409000000005055715719

Nájomca: **Autoway, s.r.o.**
sídlo: Dolnočermánska 39, 949 01 Nitra
v zastúpení: Boris Mlynek, konateľ
kontakt: 0903 865 112
IČO: 51 427 354
IČ DPH: SK2120704641
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK35 1100 0000 0029 4105 2872

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v meste Nitra v areáli Futbalového štadióna na Golianovej ulici č. 70 označenej ako stavba súp. č. 620 - administratívna budova postavená na pozemku reg. C-KN parc. č. 7246/2 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 514 m² a zapísaná na LV č. 7689.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma a nájomca berie do nájmu časť priestorov stavby uvedenej v ods. 1, a to miestnosť bývalej šatne o výmere 21,2 m² nachádzajúcu sa v suteréne so samostatným vchodom.
3. Účelom nájmu je využitie prenajatého priestoru na podnikateľské účely – zriadenie prevádzky rýchleho občerstvenia (bufetu) bez podávania alkoholických nápojov. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa udeleného formou uzatvorenia dodatku k tejto zmluve.

Článok II.

Doba nájmu

Doba nájmu je dohodnutá odo dňa 1.10.2019 s účinnosťou od 1.10.2019 **na dobu neurčitú**.

Článok III.

Cena nájmu a služieb poskytovaných k predmetu nájmu a platobné podmienky

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu k odplatnému užívaniu za vzájomne dohodnuté nájomné vo výške 10,- € / m² / mesiac.

2. Nájomné bude uhrádzané nájomcom mesačne. Mesačné nájomné pri prenajatej miestnosti o celkovej výmere 21,2 m² činí sumu: **212,- € /mesiac.**
3. Prenajímateľ zabezpečí do predmetu nájmu dodávku nasledovných plnení a služieb spojených s nájmom:
 - a) vykurovanie,
 - b) odvod zrážkovej vody,
 - c) elektrická energia,
 - d) voda a odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie (stočné).
4. Náklady vykurovania a odvodu zrážkovej vody sú zahrnuté v dohodnutej výške nájomného.
5. Náklady dodávok elektrickej energie, vody a odvodu odpadových vôd nie sú zahrnuté v dohodnutej výške nájomného. Nájomca bude mesačne uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za dodávku týchto plnení vo výške: **30,- €/ mesiac.**
6. K vyššie uvedeným peňažným plneniam nájomcu sa bude fakturovať DPH v súlade s príslušnými platnými daňovými právnymi predpismi SR.
7. Nájomca bude uhrádzať platby nájomného a zálohové platby za plnenia spojené s nájmom mesačne na základe faktúr prenajímateľa v lehote splatnosti uvedenej na faktúre bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedené na faktúre. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa. Ak deň splatnosti pripadne na deň pracovného pokoja alebo deň pracovného voľna, je dňom splatnosti pracovný deň pred dňom pracovného voľna.
8. V prípade oneskorenej platby ceny nájmu a/alebo zálohových platieb za plnenia spojené s nájmom sa bude postupovať nasledovne:
 - a/ prenajímateľ zašle nájomcovi písomne upomienku (poštou, telefonicky-SMS, E-mailom), že neobdržal platbu za nájom a/alebo plnenia.
 - b/ prenajímateľ je oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z nezaplátenej sumy za každý deň omeškania.
9. Prenajímateľ má právo zvýšenia zálohových platieb za služby spojené s nájmom, ak:
 - a) nastane zvýšenie cien energií zo strany ich dodávateľov,
 - b) prenajímateľ zistí, že výška zálohových platieb nezodpovedá priemerným skutočným výdavkom
 - c) to bude odôvodnené zmenou platnej legislatívy.
10. Zálohové platby budú zúčtované na základe skutočne preukázanej spotreby elektrickej energie a vody vždy po skončení kalendárneho roka, najneskôr do 15.01 nasledujúceho roka. Nedoplatky a preplatky z vyúčtovania nákladov za služby si zmluvné strany vyrovnajú na základe faktúry, resp. dobropisu v lehote splatnosti v nich uvedenej.
11. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto:

Výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka, v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za hodnotiaci kalendárny rok.

Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je nájomca povinný zaplatiť podľa faktúry prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre prenajímateľa. Do doby doručenia tejto faktúry nájomcovi platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

Nájomné sa bude prvý krát valorizovať s účinnosťou od 01.04.2019 podľa miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien za rok 2019 v porovnaní s rokom 2018.

12. Prenajímateľ je povinný predložiť nájomcovi na jeho požiadanie originály faktúr doručených prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov energií za účelom vykonania kontroly správnosti fakturácie platieb.

Článok IV.

Ukončenie zmluvy

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že táto zmluva môže byť ukončená nasledovne :

- a) na základe dohody zmluvných strán o ukončení tejto zmluvy,
- b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu po uplynutí trojmesačnej výpovednej lehoty, výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

V prípade ukončenia nájomného vzťahu dohodou alebo výpoveďou je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu najneskôr ku dňu ukončenia platnosti zmluvy.

- c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy:

- ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo iných fakturovaných platieb v zmysle tejto zmluvy o viac ako 1 mesiac,
- ak v lehote 2 mesiacov od uzatvorenia tejto zmluvy nebude naplnený zmluvne dohodnutý účel nájmu, t. j. v predmete nájmu nebude zriadená prevádzka rýchleho občerstvenia
- ak nájomca poruší, nedodrží ktorúkoľvek inú zmluvnú povinnosť vyplývajúcu pre neho z tejto zmluvy

Odstúpenie musí byť písomné so skutkovo vymedzeným dôvodom odstúpenia. Odstúpením zaniká zmluva v okamihu doručenia písomného odstúpenia prenajímateľa nájomcovi. V prípade odstúpenia, je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu v lehote 30 dní odo dňa ukončenia zmluvy.

Článok V.

Podmienky užívania predmetu nájmu a ostatné dojednania zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami § 5 zákona č. 116/1990 Zb. nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
2. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajímané priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu. Zmluvné strany sú si plne vedomé, že v čase uzatvorenia tejto zmluvy sa predmet nájmu nenachádza v stave spôsobilom pre jeho okamžité využitie na účel nájmu dohodnutý v Článku I. ods. 3. tejto zmluvy a pre dosiahnutie tohto účelu bude nevyhnutné vykonať drobné stavebno-technické úpravy predmetu nájmu, ktoré sa uskutočnia na náklady nájomcu.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny pôvodného stavu predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť za účelom vykonania potrebných úprav predmetu nájmu do stavu zodpovedajúceho dohovorenému účelu nájmu, nie však súčinnosť, ktorá by spočívala vo vynaložení priamych finančných nákladov prenajímateľa na dosiahnutie stavu predmetu nájmu zodpovedajúceho dohovorenému účelu užívania.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu, pred užívaním predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu je nájomca oprávnený tento užívať len v súvislosti s vykonávaním prenajímateľom odsúhlasených stavebno-technických úprav predmetu nájmu a výkonom administratívnych úkonov (napr. ohliadok) v záujme dosiahnutia dohovoreného

účelu nájmu. Zmluvne dohodnutý účel nájmu definovaný v Článku I ods. 3, t. j. zriadenia prevádzky rýchleho občerstvenia (bufetu), však musí byť naplnený najneskôr v lehote 2 mesiacov od uzatvorenia tejto zmluvy.

5. Nájomca sa zaväzuje, že všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, ktoré sú potrebné pre vykonanie stavebných úprav a pre prevádzku a užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov zabezpečí na svoje náklady. Nájomca sám znáša všetky riziká a prípadné finančné straty, ktoré mu vznikli v dôsledku prípadného neudelenia potrebných povolení na otvorenie prevádzky rýchleho občerstvenia (bufetu) v prenajatých priestoroch. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa na základe jeho žiadosti o stave vybavovania povolení, súhlasov, stanovísk a iných aktov príslušných orgánov potrebných pre dosiahnutie účelu nájmu v prenajatých priestoroch ako aj predložiť prenajímateľovi fotokópie týchto aktov.
6. Nájomca bude oprávnený a povinný pri stavebno-technickej úprave predmetu nájmu inštalovať do predmetu nájmu elektrický kotol na ohrev vody.
7. Nájomca je povinný po vykonaní stavebno-technických zmien na rozvodoch elektrickej energie a vody v predmete nájmu a inštalovaní technických zariadení (napr. elektrického kotla na ohrev vody) zabezpečiť na vlastné náklady vykonanie prehliadky týchto rozvodov a zariadení odborne spôsobilou osobou vrátane vykonania tlakovej skúšky vodovodných rozvodov a písomne vypracované revízne správy bezodkladne predložiť prenajímateľovi.
8. V ďalšom období trvania nájomného vzťahu bude nájomca povinný v príslušných právnych predpisoch stanovených intervaloch na vlastné náklady zabezpečovať revízie, odborné prehliadky a predpísané skúšky technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu a znášať náklady nimi zistených opráv.
9. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť, aby do predmetu nájmu boli inštalované funkčné podružné merače studenej vody a elektrickej energie, a to najneskôr do 2 mesiacov od začatia nájomného vzťahu. Za týmto účelom prenajímateľ poskytne nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
10. Počas doby nájmu je nájomca povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave a o tento sa dobre starať. Drobné opravy a údržbu bude vykonávať nájomca na svoje náklady. Nájomca je zodpovedný za riadne uzamykanie predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za riadne uzatváranie okien a dverí pred nepriaznivým počasím (dážď, sneh, vietor) a pred vstupom nepovolaných osôb. Nájomca bude predmet nájmu udržiavať v čistote a bude si zabezpečovať upratovanie.
11. Nájomca zodpovedá za škody na majetku a škody na zdraví a živote osôb v predmete nájmu a v jeho okolí, ktoré svojou činnosťou spôsobil.
12. Nájomca sa zaväzuje, že škody a zmeny, ktoré vznikli v čase nájmu užívaním alebo zneužitím predmetu nájmu a majetku prenajímateľa dá odstrániť na vlastné náklady. Ak nájomca škodu neuhradí dohodou, prenajímateľ písomne vyzve nájomcu na úhradu škody stanovením jej výšky a termínu na úhradu. Ak termín nebude dodržaný o viac ako 15 dní, prenajímateľ bude ku škode účtovať zmluvnú pokutu 0,5% z výšky škody za každý deň omeškania od stanoveného termínu.
13. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce pre neho z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
14. Prenajímateľ umožní nájomcovi, aby spolu s predmetom nájmu využíval sociálne (hygienické) zariadenie nachádzajúce sa v spoločných priestoroch stavby špecifikovanej v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy.
15. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne, najneskôr do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy, vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečiť v okolí predmetu nájmu umiestnenie nádoby na komunálny odpad a drobný stavebný odpad, ktorý bude produkovaný nájomcom a je povinný riadne uhrádzať vyrubený poplatok na zber, prepravu a zneškodňovanie KO a DSO. Nájomca je tiež povinný vykonať odvoz akéhokoľvek iného odpadu, ktorý vyprodukuje v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

16. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi vstup do predmetu nájmu za prítomnosti zodpovedného zástupcu nájomcu za účelom vykonania kontroly stavu a využívania prenajatého nebytového priestoru. Prenajíateľ má právo na vstup do predmetu nájmu aj v prípade vzniku havarijného stavu (a to aj bez sprievodu nájomcu). Za tým účelom odovzdá nájomca prenajíateľovi zapečatenú obálku s kľúčmi od predmetu nájmu, aby prenajíateľ mal v každom okamihu umožnený prístup do predmetu nájmu.
17. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
18. Nájomca sa zaväzuje v bezprostrednom okolí ním prenajatých priestorov udržiavať čistotu a poriadok a v zimnom období odstraňovať sneh.
19. Prenajíateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na veciach alebo inom majetku vnesenom alebo umiestnenom v prenajatých priestoroch nájomcom.
20. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia a pokyny prenajíateľa súvisiace so zabezpečením prevádzky objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
21. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajíateľovi každú zmenu v jeho identifikácii, ku ktorej došlo
22. Pri ukončení predmetu nájmu je nájomca povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu bez nároku na náhradu výdavkov, ktoré investoval nájomca do stavebno-technických zmien predmetu nájmu.

Článok VI.

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca najneskôr v deň začatia nájomného vzťahu prevezme predmet nájmu na základe preberacieho protokolu, v ktorom bude uvedený technický stav predmetu nájmu, súpis vnútorného vybavenia a zariadenia predmetu nájmu a počet prevzatých kľúčov.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy na základe jeho obhliadky na mieste samom a že v takomto stave tento predmet nájmu od prenajíateľa preberá.
3. Pri ukončení nájomného vzťahu odovzdá predmet nájmu nájomca prenajíateľovi v pôvodnom stave, v akom ho prevzal do užívania, na základe písomného odovzdávajúceho protokolu.
4. V prípade nevypratania alebo neodovzdania alebo neuvedenia predmetu nájmu do pôvodného stavu najneskôr ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, resp. inému zmluvne dohodnutému dňu, vzniká prenajíateľovi právo na zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej 1/15 mesačného nájomného platného v poslednom kalendárnom mesiaci trvania nájomného vzťahu za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa vo veci doručovania písomností súvisiacich s touto zmluvou formou listových zásielok dohodli, že tieto budú doručované doporučené na adresu účastníka uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo inú neskôr oznámenú adresu na doručovanie písomností, a v prípade, ak sa vrátia odosielateľovi ako nedoručené, budú sa považovať za riadne prevzaté adresátom o okamihom odmietnutia prevzatia zásielky, resp. okamihom uloženia zásielky na pošte, resp. okamihom vrátenia nedoručiteľnej zásielky, podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane najskôr.
2. V prípade zmeny kontaktnej adresy nájomcu a neoznámenia tejto zmeny písomne prenajíateľovi sa povinnosti prenajíateľa vyplývajúce z tejto zmluvy považujú za splnené v tom prípade, ak prenajíateľ odošle korešpondenciu na adresu uvedenú v tejto zmluve

3. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov na spracovanie osobných údajov potrebných k výkonu činnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy a na vedenie evidencie.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Po podpísaní zmluvy preberie dve vyhotovenie prenajímateľ a jedno nájomca.
5. Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len po dohode zmluvných strán, a to na základe písomných dodatkov k tejto zmluve.
6. Zmluva bola účastníkmi zmluvných strán prečítaná a na znak toho, že obsahuje ich skutočnú a slobodnú vôľu nájomný vzťah plniť i vlastnoručne podpísaná.

V Nitre, dňa 1.10.2019

podpis prenajímateľa



Ing. Peter Pillaj



Ing. František Refka

V Nitre, dňa 1.10.2019

podpis nájomcu



Boris Mlynek

Nitrianska investičná, s.r.o.

Mestský úrad v Nitre

Štefánikova 60, 950 06 Nitra

IČO: 365 677 61 DIČ: 2021968333

-2-

Preberací protokol

k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.10.2019

Odovzdávajúci:

Nitrianska investičná, s.r.o.

so sídlom: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra

zastúpený: Peter Pillaj, konateľ

Ing. František Refka, konateľ

IČO: 36 567 761

DIČ: 202 196 8333

IČ DPH: SK 202 196 8333

bankové spojenie: SLSP, a.s.

číslo účtu IBAN: SK409000000005055715719

ďalej len „*odovzdávajúci*“

Preberajúci:

Autoway, s.r.o.

so sídlom: Dolnočermánska 39, 949 01 Nitra

zastúpený: Boris Mlynek, konateľ

kontakt: 0903 865 112

IČO: 51 427 354

DIČ: 2120704641

IČ DPH: SK2120704641

bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.

číslo účtu IBAN: SK35 1100 0000 0029 4105 2872

ďalej len „*preberajúci*“

Predmetom konania bolo odovzdanie a prevzatie nebytových priestorov uvedených v článku I. Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.10.2019

Odovzdávajúci a preberajúci sa od 1.10.2019 zaväzujú plniť všetky články Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.10.2019

V Nitre dňa 1.10.2019

V Nitre dňa 1.10.2019

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

.....
Peter Pillaj
konateľ

.....
Boris Mlynek
konateľ

.....
Ing. František Refka
konateľ

Nitrianska investičná, s.r.o.
Mestský úrad v Nitre
Štefánikova 60, 950 06 Nitra
IČO: 365 677 61 DIČ: 2021968333

