

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 8/2020

je uzatvorená v súlade s § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s § 546 až 550 ako i s § 663 až § 684 a § 720 zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Mesto Prievidza, v zastúpení Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. , (v skratke SMMP, s.r.o.)
Sídlo: T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
Štatutárny orgán: JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti
JUDr. Ing. Ľuboš Maxina, PhD. – konateľ spoločnosti
IČO : 36 349 429
DIČ : 2022092490
IČ DPH : SK2022092490
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Č. účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751
Kontaktná osoba : JUDr. Ján Martiček
Telefonický kontakt : 046/5111911
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, odd. Sro, vložka č. 16228/R
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:
Obchodné meno: **HistoryCaffe s.r.o.**
Sídlo: Priehon 112/37, 972 05 Sebedražie
IČO: 53 208 951
DIČ: 5111911
IČ DPH: neregistrovaný
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK57 7500 0000 0040 2840 1939
Kontaktná osoba: Denis Nemec
Telefonický kontakt: 0911 860 788
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto nájmovej zmluvy je nájom nebytových priestorov:

a) Prevádzka

- miestnosti č. 1.01 o výmere 67,33 m²,
- miestnosti č. 1.02 o výmere 24,15 m²,
- miestnosti č. 1.03 o výmere 25,81 m²,
- miestnosti č. 1.04 o výmere 4,99 m²,
- miestnosti č. 1.05 o výmere 8,31 m²,
- miestnosti č. 1.06 o výmere 1,48 m²,
- miestnosti č. 1.07 o výmere 3,36 m²,
- miestnosti č. 1.08 o výmere 1,52 m²,

Celková výmera prevádzky je 136,95 m².

- b) **Sociálne zariadenia** pre návštevníkov, ktoré sú určené pre potreby využívania prevádzok občerstvenia, kaviarne a reštauračných služieb ako aj verejnosti, ktorá navštívi tieto priestory.
- miestnosti č. 1.28 o výmere 6,11 m²,
 - miestnosti č. 1.29 o výmere 14,62 m²,
 - miestnosti č. 1.30 o výmere 4,63 m²,
 - miestnosti č. 1.31 o výmere 3,12 m²,
 - miestnosti č. 1.32 o výmere 3,05 m²,
 - miestnosti č. 1.33 o výmere 3,82 m²,

Celková výmera sociálnych zariadení je 35,35 m².

Celková výmere prevádzky a sociálneho zariadenia predstavuje **172,30 m²**. Dispozičné usporiadanie a účelové určenie jednotlivých priestorov predmetu nájmu je zakreslené v Prílohe č. 3 tejto zmluvy – Výkres 1.NP.

2. **Prenajímateľ poskytuje nájomcovi do 31.12.2021** i vnútorné nádvorie a časť vrhnej podesty pri vstupe do bočnej časti o výmere 9 x14 m, t.j. 126 m² a to **bezodplatne**. V prípade, že nájomca prejaví záujem terasu využívať aj po tomto termíne, bude to riešené dodatkom k zmluve, kde sa strany dohodnú na výške a dobe nájmu časti nádvorcia.
3. Prenajímateľ, ktorý je správcom budovy so súp. č.16 na Námestí slobody v Prievidzi (ďalej len „budova“), zapísanej na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza ako budova – dom meštiansky (kultúrna pamiatka), postavenej na pozemku s parcelným ČKN číslom 2118/1 k.ú. Prievidza, ktorej vlastníkom je Mesto Prievidza, poskytuje nájomcovi horeuvedené nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí budovy.

III. Účel zmluvy

Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory nájomcovi pre účely poskytovania reštauračných služieb, služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu a výrobou pekárenských a cukrárenských výrobkov. Vnútorné nádvorie a časť vrhnej podesty pri vstupe do bočnej časti o výmere 9 x14 m bude nájomca užívať na poskytovanie reštauračných služieb a na uskutočnenie kultúrnych a iných koncertov podujatí. Nájomca bude nebytové priestory vymedzené v čl. II. ods. 1 tejto nájmovej zmluvy využívať len pre účely uvedené v čl. III. ods. 1 nájmovej zmluvy.

IV. Doba trvania nájmu

Nájmovná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Nájmovný vzťah začne plynúť odo dňa 1.11.2020 po písomnom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

V. Nájomné a náklady za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu

Nájomné

1. a) Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že ročné nájomné za 1 m² prenajatého nebytového priestoru (prevádzky) predstavuje 110,00 EUR bez DPH, čo pri výmere **136,95 m²** predstavuje ročné nájomné čiastku **15 064,50 EUR** bez DPH, z toho mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **1 255,37 EUR** bez DPH.
b) Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že ročné nájomné za 1 m² prenajatých sociálnych zariadení predstavuje 62,95 EUR bez DPH, čo pri výmere **35,35 m²** predstavuje ročné nájomné čiastku **2 225,28 EUR** bez DPH, z toho mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške **185,44 EUR** bez DPH.
c) Nájomca sa týmto zaväzuje platiť na účet prenajímateľa, k 15 – temu dňu príslušného mesiaca mesačné nájomné za prevádzku a sociálne zariadenia, v úhrne o výmere 172,30 m² vo výške **1 440,82 EUR bez DPH**, na základe čoho ročné nájomné dosahuje výšku 17 289,78 EUR bez DPH.

d) Výška nájmu vyčíslená nájomcovi v čl. V. ods. 1 písm. c) tejto nájomnej zmluvy, kedy bude jeho prevádzka zatvorená alebo obmedzená **v dôsledku pandémie COVID 19 je znížená o 50%**, t.j. z 1 440,82 EUR bez DPH na **720,41 EUR bez DPH**. Znížená výška nájmu zaniká posledným dňom mesiaca, v ktorom dôjde k ukončeniu opatrení Vlády SR, RUVZ, ktoré výrazne obmedzovali riadnu prevádzku nájomcu (predaj cez okno, uzatvorenie reštauračných zariadení).

e) Nájomcovi vznikne povinnosť platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu odo dňa 1.11.2020.

f) Nájomca má právo užívať vnútorné nádvorie a časť vrchnej podesty pri vstupe do bočnej časti o výmere 9 x14 m, t.j. 126 m² a to na dobu od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2021. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že nájomca bude užívať túto časť predmetu nájmu o veľkosti 126 m² do 31.12.2021 bezodplatne, bez navýšenia výšky odplaty za nájomné. Ak bude mať nájomca záujem využívať túto časť nájmu po 31.12.2021 výška nájmu i doba nájmu bude predmetom dohody oboch zmluvných strán formou dodatku k zmluve.

g) Keďže nájomca nie je platcom DPH, bude platiť ročné nájomné a z neho vyplývajúce mesačné nájomné bez DPH vo výške stanovenej v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

2. Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu

Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi spolu s predmetom nájmu aj služby súvisiace s jeho užívaním, ktorými rozumieme dodávku vodného, stočného, odvod dažďových vôd, tepla na vykurovanie a elektrickej energie.

Vodné, stočné, odvod dažďových vôd:

- dodávka studenej vody je meraná samostatnými podružnými meračmi umiestnenými v predmete nájmu .
- náklady na vodné a stočné budú nájomcom rozpočítané pomerne podľa spotrieb na jednotlivých podružných meračoch v predmete nájmu k súčtu spotrieb všetkých podružných meračov v objekte na základe faktúry od dodávateľa vodného stočného.
- náklady na odvod dažďových vôd budú rozpočítané na základe faktúry dodávateľa za odvod dažďových vôd medzi jednotlivých nájomcov užívaných priestorov v pomere prenajímanej podlahovej k súčtu podlahových plôch celého objektu

Teplo na vykurovanie

- vykurovanie predmetu nájmu je zabezpečené prostredníctvom samostatnej spoločnej plynovej kotolne, nachádzajúcej sa priamo v objekte predmetu nájmu
- meranie množstva dodaného tepla je zabezpečené samostatnými meračmi tepla pre jednotlivé nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte predmetu nájmu.
- nákladmi na dodávku tepla na vykurovanie sa rozumejú všetky náklady, potrebné na výrobu a dodávku tepla, t. j. najmä: náklady na dodávku zemného plynu, elektrickej energie potrebnej na dodávku tepla, vody a jej úpravy, náklady na obsluhu, údržbu a prevádzku plynovej kotolne, náklady na vykonávanie všetkých potrebných odborných prehliadok a skúšok atď.
- náklady na dodávku tepla budú rozpočítané jednotlivým nájomcom v pomere nameraného množstva tepla jednotlivých meračov tepla k súčtu všetkých meračov tepla v objekte predmetu nájmu.

Elektrická energia

- dodávka elektrickej energie je zabezpečená pre nebytové priestory v objekte predmetu nájmu prostredníctvom jej dodávateľa, ktorý túto dodávku fakturuje na základe celkového dodaného množstva elektrickej energie nameranej fakturačným meradlom v objekte.
- spotrebovaná elektrická energia je v jednotlivých prevádzkach meraná samostatnými podružnými elektromermi.
- náklady za spotrebovanú elektrickú energiu budú nájomcom rozpočítané pomerne podľa spotrieb na jednotlivých podružných elektromeroch v predmete nájmu k súčtu spotrieb všetkých podružných elektromerov v objekte na základe faktúry od dodávateľa.

Náklady na dodávku energií dodaných do spoločných priestorov, budú rozpočítané medzi nájomcov prevádzok, ku ktorým spoločné priestory prislúchajú v podiele pripadajúcom na prevádzku v zmysle čl. II, bod 1 – Spoločné priestory.

Zoznam meračov jednotlivých energií v predmete nájmu, s ich identifikačnými údajmi a počiatočnými stavmi, budú uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

Nájomca predmetu nájmu je povinný vždy na požiadanie poskytnúť súčinnosť prenajímateľovi, potrebnú na vykonanie odpočtov a kontroly funkčnosti jednotlivých meračov.

3. Spolu s nájmom sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi hradiť i zálohové platby za služby, ktoré s nájmom súvisia mesačne vo výške **700,00 EUR s DPH** na dodávku vody, elektrickej energie, dažďovej vody, nákladov na dodávku tepla na vykurovanie a to na základe prílohy č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
Pri zmene výšky DPH bude výška nájmu a platieb za služby primerane upravená o zákonom stanovené DPH.
5. Na nájomné i na služby bude prenajímateľ každoročne vyhotovovať splátkový kalendár. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca takto vypracované splátkové kalendáre bude akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, ak nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenajímateľ považovať za potvrdené.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť výšku nájomného každý rok o mieru inflácie, v súlade s nárastom inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom k 1.1. príslušného kalendárneho roka. V prípade, ak dôjde zo strany prenajímateľa k rozhodnutiu o zmene výšky nájomného, nájomca je povinný platiť nájomné vo výške stanovenej prenajímateľom v splátkovom kalendári, ktorý bude nájomcovi v priebehu roka doručený. Pri deflácií sa výška nájmu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady za odobraté energie z odberného miesta. Cena energií od ich dodávateľov je stanovená pre príslušný rok (obdobie) v súlade s rozhodnutiami Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade rozhodnutia príslušného orgánu o zmene ceny, bude prenajímateľ nájomcovi účtovať zálohové platby za energie a ďalšie služby, ktoré s nájmom súvisia na základe zmeneného splátkového kalendára, ktorý prenajímateľ nájomcovi na príslušné obdobie doručí.
8. Pre prípad, že sa nájomca stane platcom DPH je povinný bezodkladne, najneskôr do 3 dní odo dňa obdržania rozhodnutia z daňového úradu, oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi. V opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
9. Po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorý je kalendárny rok, vypracuje prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu najneskôr do 30.4. roka nasledujúcom po zúčtovacom období, vystaví vyúčtovaciu faktúru so zohľadnením zálohových platieb a následne na to vypracuje aj nový splátkový kalendár – za služby na nasledujúce zúčtovacie obdobie a to v závislosti od výšky nákladov, spotrieb energií za predchádzajúce zúčtovacie obdobie a ceny energií na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu bude rovnakom čase vykonané aj nájomcovi, ktorý ukončil nájom v priebehu zúčtovacieho obdobia.

VI. Platobné podmienky

1. V deň podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa sumu vo výške **3.900,00 EUR**, ktorá tvorí zálohu (kauciu) na vyrovnanie prípadných nedoplatkov a škôd, ktoré by mohli vzniknúť v čase trvania nájmu. Kaucia bude nájomcovi vrátená do 15 – teho dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom došlo k skončeniu nájmu a odovzdaniu predmetu nájmu späť prenajímateľovi. V prípade vzniku škôd, nedoplatkov na nájomnom alebo na nákladoch za poskytované služby (ktoré boli vyčíslené do ukončenia doby nájmu dodávateľmi poskytujúcimi služby), alebo z dôvodu neuhradenia faktúry/faktúr, bude nájomcovi táto suma o tieto krátená. V prípade, že nájomca ukončí nájomný vzťah pre vyúčtovaním služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený zadržať časť zábezpeky vo výške rozdielu

predpokladaných skutočných nákladov na služby a uhradených zálohových platieb za zúčtovacie obdobie do času fakturácie vyúčtovania.

2. Mesačné zálohové platby za náklady za služby, ktoré sú stanovené v splátkových kalendároch č. 2 k nájomnej zmluve uhradí nájomca bez vystavenia faktúry prenajímateľom na účet prenajímateľa a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Nájomné za prenajaté nebytové priestory uhradí nájomca formou pravidelných mesačných splátok podľa pripojenej Prílohy č. 1 k nájomnej zmluve.
4. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že nájomca bude takto vypracované splátkové kalendáre za nájom a služby akceptovať, čo potvrdí aj svojim podpisom. V prípade, že nájomca prenajímateľovi do 14 dní nedoručí potvrdené splátkové kalendáre, bude ich prenajímateľ považovať za potvrdené a nájomcom akceptované.

VII. Sankcie

1. V prípade omeškania s úhradou mesačných platieb za nájom a náklady za služby v dohodnutom termíne má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody vypočítanej v zmysle platnej legislatívy.
3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade neuhradenia nájomného a nákladov za služby, bude nájomcovi zaslaná výzva na zaplatenie dlžnej sumy formou upomienok, pokusu o zmier. Za každú zaslanú upomienku a pokus o zmier, bude prenajímateľ účtovať nájomcovi poplatok vo výške 2,50 €.

VIII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) Zabezpečiť primeranú ochranu majetku, ktorý mu prenajímateľ prenechal nájomcovi do nájmu.
 - b) Zabezpečovať plnenie ostatných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie nebytového priestoru, ako napr. deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu.
 - c) Uhradiť prenajímateľovi škody na predmete nájmu, ktoré mu spôsobí sám alebo ďalšie osoby, ktoré mu budú pomáhať v činnosti, v termíne do 10 dní od vyzvania prenajímateľa.
 - d) Nahlásiť prenajímateľovi všetky závady pri dodávke vody, tepla na vykurovanie a elektrickej energie. Umožniť prenajímateľovi výkon opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.
 - e) Poistiť jeho majetok, ktorý sa nachádza v prenajatom priestore na vlastné náklady.
 - f) Umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatého priestoru primeraným spôsobom za účasti nájomcu.
 - g) Zabezpečiť upratovanie prenajatého nebytového priestoru, nádvoria a vrchnej podesty ako i sociálneho zariadenia a odvoz smetí na vlastné náklady.
 - h) Vykonávať všetky opravy na predmete nájmu, ktorých potreba vykonania bola spôsobená výlučne v dôsledku vykonávania prevádzkovej činnosti nájomcu a kompletnú údržbu prenajatého priestoru a zabezpečovať revízie ako i odborné revízie všetkého druhu v prenajatom priestore, a to všetko na vlastné náklady.
 - i) Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy požiarnej ochrany v plnom rozsahu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
 - j) Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov v oblasti BOZP.
 - k) Umožniť dodávateľovi a prenajímateľovi prístup k meračom spotreby energií v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.
 - l) Starat' sa, aby nedošlo k poškodeniu alebo odcudzeniu meracích zariadení v prípade, že sú umiestnené v nebytovom priestore, ktorý užíva.

- m) Do 5 dní písomne oznámiť prenajímateľovi zmeny v Obchodnom registri, resp. živnostenskom registri, týkajúce sa adresy, obchodného mena, štatutárnych zástupcov, spôsobu konania za spoločnosť - v opačnom prípade zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. V prípade zmien u firiem, pre ktoré je potrebný zápis do obchodného registra, neprechádza táto nájomná zmluva na právneho nástupcu firmy. Obdobne to platí i pri zániku, rozdelení alebo zlúčení firmy. Užívať prenajatý nebytový priestor môže len nájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom je nájomca a to v akejkoľvek forme.
 - n) V posledný deň doby nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi prázdny nebytový priestor, v bezchybnom stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, v opačnom prípade si je vedomý trestnoprávnej zodpovednosti za neoprávnené užívanie nebytových priestorov – podľa § 218 ods. 2 Trestného zákona.
2. Nájomca je oprávnený:
- a) Používať svoje reklamné a propagačné nosiče na označenie miesta svojho podnikania. Na ich umiestnenie v spoločných priestoroch ako i na veľkosť a farebné prevedenie potrebuje nájomca predchádzajúci súhlas prenajímateľa. Rovnaké podmienky platia aj na umiestnenie reklamných plôch na vonkajších stranách objektu, ktorý je v správe prenajímateľa.
 - b) Dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - c) Stavebné a iné úpravy v nebytovom priestore môže nájomca realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca odsúhlasené stavebné úpravy vykoná na vlastné náklady bez nároku na úhradu pri ukončení nájmu. Prípadný podiel prenajímateľa na stavebných úpravách musí byť predmetom dodatku k tejto zmluve a musí mať písomnú formu.
 - d) Užívať prenajatý nebytový priestor môže len nájomca. Táto nájomná zmluva neprechádza na právny subjekt, ktorý vznikol vytvorením novej obchodnej spoločnosti, ktorej členom by bol nájomca, a to v akejkoľvek forme.
3. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené na inžinierskych sieťach, ktoré nezapríčinil svojím konaním, alebo nekonaním, na ktoré bol povinný, medzi ktoré patrí napr. upchatie kanalizácie, únik vody z dôvodu prasknutia vodovodného potrubia.
4. K vybaveniu predmetu nájmu patrí okrem iného aj lapač tukov splaškových vôd, umiestnený na nádvorí objektu. Nájomca je povinný zabezpečovať jeho čisteniu a údržbu tak, aby nedochádzalo k odvádzaniu tukmi znečistených splaškových vôd do verejnej kanalizácie, a to na vlastné náklady. V prípade porušenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje uhradiť všetky náklady, sankcie a škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi.
5. Nájomca sa so stavom nebytového priestoru oboznámil a od prenajímateľa ho preberá na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu v stave, v akom sa nachádza pri preberaní nebytového priestoru od prenajímateľa.

IX. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
- a) Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje, na základe vlastného zmluvného vzťahu.
 - b) V prípade zmeny ceny energií a nákladov za služby, na požiadanie nájomcu preukázať nájomcovi príslušné rozhodnutie cenového orgánu alebo rozhodnutie predložené prenajímateľovi dodávateľom poskytujúcim služby.
 - c) V súlade s ustanoveniami tejto zmluvy zabezpečovať dodávku služby pre nájomcu.
 - d) Na základe žiadosti nájomcu, zabezpečiť umožnenie kontroly stavu meracích zariadení.
 - e) Vopred písomne oznámiť nájomcovi, v nadväznosti od oznámenia od dodávateľov, že budú vykonané opravy, údržbárske a revízne práce, ktoré nevykonáva nájomca, pokiaľ sa nejedná o havarijný stav.

- f) Upozorniť nájomcu telefonicky alebo iným spôsobom na prevádzkovú nehodu, ktorá ohrozuje bezpečnosť života alebo majetku a znamená prerušenie dodávky vodného. Ak nájomca nebude v dobe odpojenia zastihnutý, upovedomí ho dodatočne.
2. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku služieb:
 - a) Pri vykonávaní plánovaných rekonštrukcií, opráv a revízií dodávateľom.
 - b) Pri údržbárskych a revízijských prácach na dobu nevyhnutne potrebnú.
 - c) Pri odstraňovaní prevádzkových porúch.
 - d) Pri udalostiach živelnej pohromy.
 - e) V stave núdze podľa § 27 a § 28 zákona o tepelnej energetike a v prípade, alebo ak príslušný vodohospodársky orgán obmedzí alebo inak upraví hospodárenie s pitnou vodou, resp. úžitkovou vodou by mala byť v rozpore s touto úpravou;
 - f) V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platbou za služby alebo nedoplatok za služby prenajímateľ mu môže určiť primeranú lehotu na ich úhradu. Táto lehota nemôže byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia výzvy.
 - g) Prenajímateľ má právo vykonávať opravy a údržbu predmetu nájmu väčšieho rozsahu len na základe dohody s nájomcom, ktorou si zmluvné strany dohodnú aj ostatné podmienky realizácie. Ich realizáciu oznámi prenajímateľ minimálne 1 mesiac pred začatím prác.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním spojené a nájomca si ich poskytovanie nezabezpečuje na základe vlastného zmluvného vzťahu.

X. Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca označí nebytové priestory na vlastné náklady.
2. V prípade skončenia nájomného vzťahu podľa podmienok tejto zmluvy, dáva nájomca prenajímateľovi súhlas, aby vypratol veci nájomcu z nebytových priestorov na jeho náklady pokiaľ si tieto nájomca nevyprace do termínu odovzdania predmetu nájmu. Tento postup môže prenajímateľ zvoliť po tom, čo nájomca ani na písomnú výzvu v lehote stanovenej prenajímateľom nesplní uvedené povinnosti.

XI. Skončenie doby nájmu

1. Nájom nebytových priestorov zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán;
 - b) výpoveďou - z dôvodov uvedených v ustanovení § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov;
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, z dôvodov hrubého porušenia povinností nájomcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri hrubom porušení nájomnej zmluvy je výpovedná lehota 5 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede. V ostatných prípadoch je výpovedná lehota trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad hrubého porušenia povinností nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od tejto zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájomcovi, kedy dochádza aj ku zrušeniu zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na náhradu škody.
4. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje:
 - ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa neuzatvorí s prenajímateľom dodatok k nájomnej zmluve, ktorým by sa akceptoval reálny stav označenia nebytových priestorov, výmeru nebytových priestorov a výšku nájmu – podľa údajov vymedzených v technickej dokumentácii po ukončení rekonštrukcie budovy;
 - neplatí nájomné a služby spojené s nájmom riadne a včas,
 - ak nájomca dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám,
 - ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením,

- ak nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo zásadné technické zásahy do predmetu nájmu, alebo umiestni bez súhlasu prenajímateľa reklamné označenia, označenia prevádzky na predmete nájmu, alebo na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza,
 - ak nájomca bude predmet nájmu užívať tak, že prenajímateľovi bude hroziť, alebo vznikne, škoda na predmete nájmu alebo ak nájomca bude prenajímateľovi brániť v tom, aby kontroloval, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade so zákonom a touto zmluvou.
5. Nájomca je povinný pri skončení nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi na základe písomného odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý bude obsahovať údaje o stave nebytových priestorov ako i údaje o prípadných škodách spôsobených nájomcom. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený:
- vykonať sám vypratanie nájomcu z nebytových priestorov - náklady znáša nájomca,
 - vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, na náklady nájomcu.
- V prípade ak si nájomca neprevezme uskladnené veci ani po výzve prenajímateľa, tento je oprávnený zabezpečiť likvidáciu vecí na náklady nájomcu.
6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vyprataní nájomcu z nebytových priestorov oprávnený postupovať podľa § 672 Občianskeho zákonníka, teda zadržať hnutelnú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu nebytového priestoru. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.

XII. Ručenie

1. Na zabezpečenia splácania nájmu a nákladov za služby ručiteľ, ktorým je Denis Nemeč, narodený 17.7.2000, trvale bytom Priehon 112/37, 972 05 Sebedražie (telefonický kontakt: 0911 860 788) v súlade s § 546 Občianskeho zákonníka vyhlasuje, že berie na seba voči prenajímateľovi povinnosť, že pohľadávku uspokojí, ak ju neuspokojí nájomca.
2. Ručiteľ je povinný dlh splniť, ak ho nesplnil dlžník, hoci ho na to veriteľ písomne vyzval.
3. Na práva a povinnosti prenajímateľa (pri pohľadávke vedenom ako veriteľ) a ručiteľa sa primerane vzťahujú ustanovenia § 546 až 550 Občianskeho zákonníka.

XIII. Doručovanie

Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je sídlo nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Ak nebol nájomca v prípade, ak sa mu zasiela výpoveď z nájmu zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nájomca zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel. S uvedenou skutočnosťou nájomca súhlasí.

XIV. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť, na základe § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.
2. Túto nájomnú zmluvu možno zmeniť len písomnou formou na základe číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú prílohy – č. 1,2 a č. 3 tejto nájomnej zmluvy.

4. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako i ďalšie právne predpisy platné na území SR.
5. Táto zmluva o nájme nebytového priestoru je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu na webovej stránke prenajímateľa.
7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu dobrovoľne a vlastnoručne podpisujú.
8. Táto zmluva o nájme nebytových priestorov je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých 1 vyhotovenie nadobúda prenajímateľ a 1 vyhotovenie nadobúda nájomca.

Príloha č. 1: Splátkový kalendár - Nájom,

Príloha č. 2: Splátkový kalendár – Služby

Príloha č. 3: Výkres 1. NP

V Prievidzi dňa 30.10.2020

.....
Za prenajímateľa:
JUDr. Ján Martiček
konateľ SMMP, s.r.o

.....
Za nájomcu:
Denis Nemec
konateľ HistoryCaffe s.r.o.