

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.26012019

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Názov	Park kultúry a oddychu
Sídlo	Hlavná 50, 080 01 Prešov
Zast.	Mgr. Edita Hudáková – riaditeľka
IČO	00187437
DIČ	2021225272
Bankové spojenie	IBAN:SK1502000000000000730572

ako správca majetku Mesta Prešov v zmysle ustanovenia § 6a ods.1 zákona č. 138/1991 Zb.
o majetku obcí

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno	JM Cocktail s.r.o.
Sídlo	Štefánikova 24, 029 01 Námestovo
Zast.	Matúš Jendreas - konateľ
IČO	46082794
IČ DPH	SK2023227536
zapísaná	Okresný súd Žilina, Oddiel Sro, vložka číslo 63224/L
Bankové spojenie	

(ďalej len „nájomca“)

v tomto znení:

Článok I. Preambula

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom nebytového priestoru o výmere 583 m², nachádzajúceho sa na 1. podzemnom podlaží stavby Čierny orol so súpisným č. 6395 na Ul. Hlavná č. 50A (vstup zo Slovenskej ulice), umiestnenej na pozemku parc. č. C-KN 492, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1177 m², LV č. 6492, k. ú. Prešov (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ ako správca majetku Mesta Prešov, zvereného v zmysle ustanovenia § 6a ods.1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, je oprávnený predmet nájmu prenajímať tretím osobám.

3. Na prenájom predmetu nájmu bola Mestom Prešov ako vlastníkom v dňoch 27.11.2018 až 12.12.2018 vyhlásená obchodná verejná súťaž č. 2/2018, v ktorej najvýhodnejší návrh zmluvy predložil nájomca.

Článok II.

Nájom a jeho účel

1. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu do dočasného užívania nájomcovi a nájomca predmet nájmu preberá a zaväzuje sa zaplatiť prenájomateľovi nájomné podľa tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na účely prevádzkovania baru, poskytovania reštauračných, gastronomických a cateringových služieb a organizovania spoločenských aktivít, využívajúc jeho strategickú polohu v centre mesta a v rámci historickej budovy Čierny Orol.

Článok III.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľovi patrí za užívanie predmetu nájmu zo strany nájomcu podľa tejto zmluvy nájomné vo výške 52,59 EUR/m²/rok, t. j. za 583 m² to činí spolu sumu 30 659,97 EUR (slovom tridsaťtisíc šesťstopäťdesiatdeväť eur deväťdesiatsedem centov) ročne. Nájomca sa zaväzuje takto dohodnuté nájomné platiť prenájomateľovi na základe tejto zmluvy v mesačných splátkach vo výške 2 555 EUR (slovom dvetisíc päťstopäťdesiatpäť eur) – do 20. dňa v kalendárnom mesiaci, a to bezhotovostným prevodom na účet prenájomateľa uvedený v hlavičke tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä za elektrickú energiu, vodné, stočné, teplo bude prenájomateľ nájomcovi účtovať štvrťročne, a to podľa skutočnej spotreby a na základe fakturácie dodávateľov energií.
3. Nájomca bude uhrádzať spotrebované energie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 4 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom založený touto zmluvou sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, alebo na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo na základe výpovede niektorej zo zmluvných strán. Zmluvné strany môžu dať výpoveď iba z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Po skončení nájmu založeného touto zmluvou je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenájomateľovi ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu alebo k inému dohodnutému termínu.

Článok V. Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany po osobnej obhliadke predmetu nájmu vyhlasujú, že tento ku dňu podpisu tejto zmluvy nie je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Z tohto dôvodu s odkazom stanovisko prenajímateľa a ustanovenie § 673 Občianskeho zákonníka nie je nájomca povinný platiť dohodnuté nájomné až do úplného odstránenia väd predmetu nájmu spôsobujúcich nemožnosť jeho užívania nájomcom. Nájomca sa zaväzuje prevziať na seba povinnosť prenajímateľa odstrániť tieto vady a uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu takto vynaložených nákladov či náhradu za zhodnotenie predmetu nájmu, a to najneskôr do 30.04.2019. Odstránenie väd sa zmluvné strany zaväzujú potvrdiť písomným protokolom s uvedením spôsobu odstránenia väd a dátumu uvedenia predmetu nájmu do užívania schopného stavu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude na vlastné náklady zabezpečovať prevádzkyschopnosť predmetu nájmu počas celej doby nájmu, t. j. vykonávať bežnú údržbu a všetky drobné opravy predmetu nájmu do výšky 500 EUR jednotlivo a že si vo vlastnej réžii a na vlastné náklady zabezpečí vybavenie nebytového priestoru na účel jeho využívania vrátane ventilácie.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv nad 500 EUR, na ktoré je prenajímateľ povinný a za tým účelom mu umožniť prístup do predmetu nájmu. V prípade, ak prenajímateľ neuskutoční opravy, na ktoré bol povinný, bez zbytočného odkladu, je oprávnený ich uskutočniť nájomca na účet prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzkovaní predmetu nájmu dodržiavať vyjadrenia všetkých dotknutých orgánov štátnej správy ohľadom hygieny, požiarnej ochrany, dodržiavať STN a všeobecné záväzné predpisy.
5. Nájomca môže realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu pred začatím jeho využívania na dohodnutý účel nájmu. Nájomca sa zaväzuje tieto, ako aj iné stavebné úpravy predmetu nájmu počas celej doby nájmu, realizovať až po predchádzajúcom odsúhlasení vecnej a finančnej stránky prenajímateľom a Mestom Prešov ako vlastníkom predmetu nájmu a len so súhlasným stanoviskom Krajského pamiatkového úradu Prešov, a to na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu takto vynaložených nákladov či náhradu za zhodnotenie predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje ukončiť stavebné úpravy predmetu nájmu pred začatím jeho využívania a sprevádzkovať predmet nájmu na účel dohodnutý v článku II., bode 2 tejto zmluvy najneskôr do 01.05.2019.
6. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu nebude prevádzkovať výherné hracie automaty.
7. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a nájomca sa zaväzuje riadne platiť úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ má právo vykonávať kontroly stavu predmetu nájmu a spôsobu jeho užívania.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu nie je možné dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa okrem prípadov krátkodobého podnájmu na jednorazové akcie organizované v predmete nájmu.
10. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi alebo Mestu Prešov ako vlastníkovi predmet nájmu bezplatne na tri jednorazové akcie ročne, a to na základe žiadosti prenajímateľa alebo Mesta Prešov doručenej nájomcovi v dostatočnom časovom predstihu a po vzájomnej dohode.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že povinné poistenie na hnutel'ný majetok vnesený do predmetu nájmu, ako aj na samotný nebytový priestor ako predmet nájmu si zabezpečí nájomca samostatne vo vlastnej réžii.

12. Prílohou tejto nájomnej zmluvy budú: katastrálna mapa s vyznačením prenajatých priestorov, LV, výpis z obchodného registra zmluvných strán.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že sú si povinné vzájomne a v potrebnom rozsahu poskytnúť súčinnosť pri výkone práv a plnení povinností podľa tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia Občianskym zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom jeden je určený pre nájomcu a dva sú určené pre prenajímateľa.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.02. 2019 alebo dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenajímateľom v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka, ak dôjde k jej zverejneniu po 31.01.2019.
5. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a tiež vyhlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich vážnu, pravú a slobodnú vôľu, že ju neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, preto túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Prešove dňa 26.1.2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: