

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. *A*...../2016

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mesto Modra**
zastúpené správcom majetku mesta
Mestským kultúrnym strediskom Modra
Sídlo: Sokolská 8, 900 01 Modra
IČO: 00350109
DIČ: 2020663656
V zast.: Marcela Kvetková, riaditeľka
Bankové spojenie:
Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: 19195354/0900
IBAN: SK15 0900 0000 0000 1919 5354
BIC: GIBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Ivo Kratochvíľa**
Miesto podnikania: Chorvátska 189/142, 900 81 Šenkvice
IČO: 4149102
DIČ: 1034945868
Zapísaný v Živnostenskom registri vedeným Okresným úradom
Pezinok pod č. 130-17346

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Mesto Modra je vlastníkom a Mestské kultúrne stredisko je správcom nehnuteľnosti-
stavby evidovanej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva
č. 4119, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, súpisné č. 568 (budova
Kina Mier), na parcele č. 2123, na Kalinčiakovej ulici č. 4 v Modre.
2. Nájomca je víťazom obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej prenajímateľom dňa 21.01.2016,
na prenájom nebytových priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu špecifikovaný v ods. 3
tohto článku zmluvy.
3. Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto
článku, a to nebytový priestor nachádzajúci sa v budove Kina Mier so súpisným č. 568.
Celková plocha prenajímaných nebytových priestorov činí 183,30 m² a pozostáva
z nasledovných miestností:
 - podlahová plocha Reštaurácie: 125,00 m²
 - podlahová plocha skladov: 24,30 m²
 - podlahová plocha WC: 34,00 m²
 - podlahová plocha celkom: 183,30 m²

(ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“)

4. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu (nebytové priestory) špecifikovaný v ods. 2 tohto
článku zmluvy do nájmu prijíma za podmienok uvedených v tejto zmluve.

5. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je užívanie predmetu nájmu (nebytových priestorov) nájomcom na prevádzkovanie reštauračného zariadenia (bistra) s názvom „KINEČKO MODRA“. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.

II.

Vznik a doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva nájomcovi do užívania **na dobu neurčitú**, počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy.

III.

Cena nájmu a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou obidvoch zmluvných strán vo výške: **700,- €/mesačne**(slovom: „sedemsto“ eur), t.j. 8.400 €/ročne(ďalej len „nájomné“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného zahŕňa bežnú spotrebu elektrickej energie, vody, stočného a vývoz odpadu. V prípade, ak zo strany nájomcu v budúcnosti dôjde k nadpriemernému zvýšeniu uvedených energií, zmluvné strany sa zaväzujú začať medzi sebou rokovania o uzatvorení dodatku k tejto zmluve ktorého obsahom bude spolupodieľanie sa nájomcu na spotrebovaných energiách (elektrickej energie, vody, stočného a vývoz odpadu). Za nadpriemerné zvýšenie energií bude považovaný nárast spotreby energií, ktorý presiahne výšku polovice dohodnutého nájomného spolu o viac ako 10%.
3. Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I. sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach vopred, na základe vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry je 14.dní od jej doručenia nájomcovi.
4. Ak nájom začne plynúť v priebehu kalendárneho mesiaca, vypočítava sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1 diel z celkového počtu dielov ktoré tvorí počet dní v danom kalendárnom mesiaci sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upravovať výšku nájomného jeden krát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť prvý krát po uplynutí dvoch (2) rokov od uzatvorenia tejto zmluvy a následne vždy až po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od posledného uplatnenia práva na zvýšenie nájomného podľa tohto bodu. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajímateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. V prípade, že toto právo prenajímateľ neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, stráca nárok uplatňovať právo na zvýšenie nájomného za toto obdobie v nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy. Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a/alebo prípadné ostatné finančné plnenia sa na účely tejto zmluvy považujú za zaplatené dňom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.

7. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s platbou akejkoľvek časti nájomného a/alebo iného finančného plnenia, zmluvné strany sa dohodli, že takéto konanie nájomcu: (i.) sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, zároveň, (ii.) zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, zároveň, (iii.) zakladá právo prenajímateľa požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,05% z dlžného nájomného za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.

IV.

Práva a povinnosti účastníkov

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu a v dohodnutom rozsahu, v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda prenajímateľovi alebo tretím osobám a nesmie používať látky a zariadenia poškodzujúce životné prostredie napr. výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Porušenie akejkoľvek povinnosti a záväzku uvedeného v tomto odseku sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.
2. Nájomca nemá právo dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu ďalším tretím osobám alebo inej dispozície. V prípade, ak aj napriek tejto skutočnosti nájomca predmet nájmu (čo i len jeho časť) dá do podnájmu alebo inej dispozície akejkoľvek tretej osobe, takéto konanie nájomcu sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v užívania schopnom stave a zároveň je povinný uhrádzať náklady spojené s jeho obvyklým užívaním.
4. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu, ktorú je nájomca povinný umožniť mu vykonať a strpieť kedykoľvek to bude prenajímateľ vyžadovať. Prenajímateľ nie je oprávnený kontrolou obťažovať nájomcu nad obvyklú mieru alebo mu kontrolou prekážať v riadnom podnikaní.
6. Nájomca je povinný a na vlastné náklady sa zaväzuje:
 - a) zabezpečiť po celú dobu trvania nájomného vzťahu užívania schopnosť nebytových priestorov (predmetu nájmu) v súlade s účelom tejto zmluvy,
 - b) vybaviť nebytové priestory (predmet nájmu) zariadením tak, aby bol dosiahnutý účel tejto zmluvy,
 - c) zrekonštruovať predmet nájmu a v tomto stave ho neustále, až do skončenia nájmu udržiavať,
 - d) uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (okrem el. energie, vody, stočného a odvozu odpadu),
 - e) zabezpečiť údržbu a starostlivosť o predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy, všeobecne záväzných právnych predpisov, v rátane všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy (mesta Modra).
7. Prenajímateľ je povinný a na vlastné náklady sa zaväzuje presťahovať pokladňu kina mimo prenajatých priestorov v termíne do 20. 4. 2016.

V.

Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že na skladovanie svojho majetku (napr. inventáru) použije výlučne

prenajaté priestory (predmet nájmu).

2. Nájomca sa zaväzuje, že prenájaté priestory bude používať výlučne na účel určený touto zmluvou a pri prevádzke bistra dodržiavať všetky bezpečnostné a hygienické predpisy.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a zodpovedá za nerušené prevádzkovanie kina počas filmových alebo iných podujatí v kinosále Kina Mier.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie toaliet v priestoroch bistra je spoločné s návštevníkmi kina. Nájomca sa zaväzuje strpieť návštevu toaliet zo strany tretích osôb, konkrétne návštevníkov kina.
5. O akúkoľvek stavebnú úpravu interiéru a exteriéru je nájomca povinný vopred písomne požiadať prenajímateľa. Až do doručenia písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený vykonať na predmete nájmu (nebytových priestoroch) žiadne stavebné úpravy (interiérové alebo exteriérové). Takto vykonané interiérové a exteriérové stavebné úpravy bude znášať na svoje náklady výlučne nájomca, pričom po ukončení nájmu sa tieto bezodplatne stávajú vlastníctvom prenajímateľa, ak sa obe strany nedohodnú inak. Za stavebnú úpravu interiéru bude považované napríklad vloženie priečky, stavba vyvýšeného sedenia a pod
6. Prenajímateľ týmto zároveň dáva nájomcovi súhlas na interiérové úpravy vyplývajúce zo schválenej vizualizácie a plánov predložených v obchodnej súťaži, ako aj na stavebné úpravy – posunutie priečky, osadenie nových dverí a zmena okna na dvere v predajni lístkov podľa nákresu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenájatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
8. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenájatých (predmete nájmu) a v príslušných priestoroch.
10. Prenajímateľ ako vlastníak nebytových priestorov (predmetu nájmu), týmto udeľuje nájomcovi súhlas so zápisom nebytových priestorov (predmetu nájmu) ako miesta podnikania (prevádzky) nachádzajúceho sa na Kalinčiakovej ulici č. 4 v Modre do Živnostenského registra alebo inej evidencie ustanovenej osobitným zákonom.

VI.

Spoločné ustanovenia

1. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne do rúk zmluvných strán. Prípadnú zmenu adresy je potrebné bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane, v opačnom prípade sa písomnosť považuje za doručenie aj v prípade doručovania na adresu príjemcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, hoci sa príjemca v tomto mieste už nezdržuje. V prípade pochybností sa písomnosť považuje za doručenie na tretí deň po jej odoslaní na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenie aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti, vrátením zásielky odosielateľovi z dôvodu jej neprevzatia príjemcom v stanovenej lehote alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu, že adresát je neznámy.
2. Nájomca prehlasuje, že faktický a právny stav predmetu nájmu pozná. Nájomca ďalej prehlasuje, že predmet nájmu v stave ako stojí a leží ku dňu podpisu tejto zmluvy od prenajímateľa preberá na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať na svoje náklady.

3. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, a so zverejnením tejto zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

VI. Skončenie nájmu

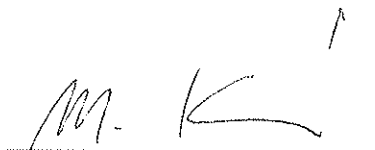
1. Dobu nájmu si zmluvné strany dohodli na neurčito. K ukončeniu doby prenájmu môže prísť z ktorejkoľvek strany v súlade s platnými zákonmi a predpismi. Zmluvné strany môžu túto zmluvu ukončiť:
 - 1.1 písomnou dohodou, alebo
 - 1.2 písomnou výpoveďou zo strany ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to i bez udania dôvodu so šesťmesačnou (6) výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, alebo
 - 1.3 písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, alebo
 - 1.4 písomným odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade:
 - 1.4.1 ak bude nájomca v omeškaní s úhradou (zaplatením) akejkoľvek časti nájomného a/alebo iného finančného plnenia podľa tejto zmluvy viac ako 15 kalendárnych dní,
 - 1.4.2 ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - 1.4.3 akéhokoľvek podstatného porušenia tejto zmluvy.
 - 1.5 písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade:
 - 1.5.1 ak predmet nájmu nebude bez zavinenia nájomcu užívania schopný viac ako 15 kalendárnych dní.
2. V prípade ukončenia nájmu si nájomca nebude nárokovať voči prenajímateľovi žiadnu náhradu nákladov vynaložených na prevádzku alebo prípadnú úpravu a/alebo rekonštrukciu prenajatých priestorov (predmetu nájmu). Jeho vlastníctvom zostanú iba veci hnutelné, ktoré umiestnil v prenajatých priestoroch.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V takomto prípade je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v nasledujúci pracovný deň po doručení odstúpenia od zmluvy podľa predchádzajúcej vety. V prípade, ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ plne oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu.
4. V prípade skončenia nájmu inak ako odstúpením (napr. uplynutím doby nájmu, výpoveďou) je nájomca najneskôr ku dňu ukončenia nájomného vzťahu povinný vypratať predmet nájmu a zápisnične ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebovaniu. V prípade, ak nájomca ku dňu skončenia nájomného vzťahu predmet nájmu (alebo jeho časť) nevyprace, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške: 10,- EUR za každý aj začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
5. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že zmluvná pokuta uplatnená v zmysle a/alebo podľa tejto zmluvy je splatná vždy do 10. dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie.
6. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinnosti

nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne, vo forme dodatkov k tejto zmluve, odsúhlasených oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby (prenajímateľa).
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu. Právne vzťahy neupravené výslovne touto zmluvou sa spravujú príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Obe zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite, bez omylu, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.


V Modre, dňa 31.3.2016



Mesto Modra
zastúpené správcom majetku mesta
Mestským kultúrnym strediskom Modra
v.z. Marcela Kvetková, riaditeľka
prenajímateľ



Ivo Kratochvíľa
nájomca

Mestské kultúrne stredisko
 Sokolská č. 1
900 01 MODRA
tel.č.: 033/647 21 12
č.ú.:19187434/0900 IČO: 350 100