

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
a v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov
(ďalej len „**Zmluva**“)

uzavretá medzi:

Mesto: **Mesto Bytča**
Sídlo: Námestie SR č. 1, 014 38 Bytča
IČO: 321 192
v mene Mesta koná: Ing. Peter Korec - primátor mesta
Bankové spojenie: VÚB, s.s. Žilina, exp. Bytča
Číslo účtu: 23525-432/0200
(„**Prenajímateľ**“)

a

Meno a priezvisko: Peter Kulíšek
Adresa: Pšurnovická 1321/62A, 014 01 Bytča
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
IČO: 44532997
a manželka
Meno a priezvisko: Silvia Kulíšková, r. Hlavatíková
Adresa: Pšurnovická 1321/62A, 014 01 Bytča
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
(„**Nájomca**“)

(ďalej spolu tiež „**Zmluvné strany**“ alebo osobitne „**Zmluvná strana**“)

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1** Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory uvedené a špecifikované v odseku 2.2 Zmluvy a záväzok Nájomcu zaplatiť za užívanie nebytových priestorov dohodnuté nájomné podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**nájom**“).

2. PREDMET NÁJMU

- 2.1** Prenajímateľ týmto prehlasuje, že je výlučným vlastníkom:
stavby - klasicistická, súpisné č. 105, druh stavby polyfunkčný, postavená na parcele 898/1,
ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra Bytča, pre katastrálne územie Veľká Bytča, na Liste vlastníctva č. 2403,

(ďalej len „**Nehnutel'nosť**“).

Nehnutel'nosť uvedená v tomto odseku je postavená na pozemku, parc. č. 898/1, výmera v m² 1084, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra Bytča, pre katastrálne územie Veľká Bytča, na Liste vlastníctva č. 2403, ktorý nie je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.

2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom tejto Zmluvy je:

nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí v Nehnutel'nosti špecifikovanej v odseku 2.1 a tvorí časť tejto Nehnutel'nosti o výmere 289,31 m² (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

3 ÚČEL NÁJMU

3.1 Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do užívania nebytové priestory špecifikované v odseku 2.2 Zmluvy za účelom prevádzkovania nefajčiarskeho reštauračného zariadenia s poskytovaním reštauračných služieb s podávaním jedál a nápojov a s poskytovaním ďalších doplnkových služieb, ako napríklad organizovanie rodinných a iných osláv a organizovanie iných spoločenských udalostí bez konania diskoték a s parkovaním mimo areálu Zámku v Bytči a Nájomca týmto vyhlasuje, že Predmet nájmu bude využívať výlučne za týmto účelom (ďalej len „**Účel**“).

3.2 Predmet nájmu odovzdá Prenajímateľ Nájomcovi na základe zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov (ďalej len „**Zápisnica**“), v ktorej bude špecifikované vybavenie a príslušenstvo Predmetu nájmu.

4 DOBA NÁJMU

4.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a nadobúda účinnosť dňom podpisu obidvoma Zmluvnými stranami.

5 NÁJOMNÉ

5.1 Nájomné a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

Nájomné za užívanie Predmetu nájmu a preddavkov spojených s užívaním Predmetu nájmu je v súlade so zákonom o cenách č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov a Zmluvnými stranami dohodnuté vo výške :

spolu 34.754,- Sk / kalendárny mesiac

(slovom Tridsaťštyritisíc sedemstopäťdesiatštyri slovenských korún)

(ďalej len „**nájomné**“).

Nájomné dohodnuté v zmysle tohto bodu Zmluvy pozostáva z nájomného za užívanie Predmetu nájmu a z preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu rozpísané podrobne v bodoch 5.1.1 a 5.1.2 Zmluvy.

5.1.1 Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je vo výške:

24.109,- Sk / kalendárny mesiac

5.1.2 Preddavky za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu sú:

(i.) zálohové platby na dodávku tepla:

5.400,- Sk/kalendárny mesiac

(12 mesiacov x 5.400,- Sk = 64.800,- Sk/ rok)

(ii.) zálohové platby na vodné – stočné:

4.990,- Sk/ kalendárny mesiac

(12 mesiacov x 4.990,- Sk = 59.880,- Sk/ rok)

(iii.) zálohové vody za zrážkové vody:

130,- Sk/ kalendárny mesiac

(12 mesiacov x 130,- Sk = 1.560,- Sk/ rok)

(iv.) zálohové platby za elektrickú energiu (kotelňa):

125,- Sk/ kalendárny mesiac

(12 mesiacov x 125,- Sk = 1.500,- Sk/ rok)

5.2 Obsah nájomného

5.2.1 Skutočnú výšku nájomného vrátane vyúčtovania preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu zúčtuje Prenajímateľ vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roku, so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.

5.2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že pri zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré majú vplyv na výšku preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu, bude zmena upravená písomným dodatkom k tejto Zmluve. Prenajímateľ je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi zmenu skutočností, na základe ktorých bola stanovená nová výška mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu.

5.2.3 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného dohodnutú v tejto Zmluve počas trvania zmluvného vzťahu iba o reálnu infláciu zverejnenú Štatistickým úradom SR.

5.2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie je zahrnutá úhrada za telekomunikačné služby, elektrickú energiu a upratovanie Predmetu nájmu, ktoré si Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

5.2.5 Úhradu za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálnych odpadov vznikajúcich pri prevádzkovaní reštauračných služieb na území mesta Bytče vykoná Nájomca podľa zákona č. 544/1990 Zb. o miestnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

6 PLATOBNÉ PODMIENKY

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude platené raz za kalendárny mesiac a to vždy do 15 – teho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.

6.2 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomcovi vzniká povinnosť platiť nájomné v zmysle tejto Zmluvy až odo dňa uvedenia reštauračného zariadenia do prevádzky. Nájomca sa zaväzuje, uviesť reštauračné zariadenie do prevádzky najneskôr do štyroch kalendárnych mesiacov odo dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy. Nájomca je povinný o tejto skutočnosti informovať Prenajímateľa písomne.

6.3 Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že Prenajímateľ uhradí Nájomcovi preukázateľne vynaložené náklady spojené s rekonštrukciou Predmetu nájmu formou zápočtu v nájomnom, vo výške do 290.000,- Sk.

6.4 Rekonštrukčné práce, ktoré vykoná Nájomca na Predmete nájmu a ktoré v zmysle bodu 6.3 Zmluvy Prenajímateľ uhradí Nájomcovi formou zápočtu v nájomnom budú pozostávať z:

6.4.1 kompletnej rekonštrukcie sociálnych zariadení – obklady, dlažby, maliarske práce, sanita, osvetlenie, zníženie stropu, ventilácia a výmena interiérových dverí na sociálnom zariadení; a z

6.4.2 rekonštrukcie kuchyne – protišmyková dlažba a obklad vo výrobných priestoroch a priestoroch umývačky, drobné opravné práce, kompletne vymaľovanie.

(náklady rekonštrukcie vykonané Nájomcom v zmysle bodu 6.4.1 a v zmysle bodu 6.4.2 Zmluvy ďalej v Zmluve ako „**náklady rekonštrukcie**“)

- 6.5** Zmluvné strany sa dohodli, že konkrétna výška finančných nákladov rekonštrukcie uskutočnenej Nájomcom na Predmete nájmu v rozsahu uvedenom v bode 6.4 Zmluvy bude dohodnutá na základe vzájomne odsúhlaseného rozpočtu oboma Zmluvnými stranami v dodatku k tejto Zmluve.

Zápočet nákladov rekonštrukcie do nájomného sa bude vykonávať mesačne počas prvých piatich rokov trvania nájomného vzťahu v zmysle tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná výška zápočtu nákladov rekonštrukcie sa vypočíta ako celkovo odsúhlasené náklady na rekonštrukciu odsúhlasené oboma Zmluvnými stranami v dodatku k tejto Zmluve deleno 60 mesiacov. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že v prípade, ak sa nájomný vzťah skončí skôr ako uplynutím piatich rokov z dôvodu na strane Nájomcu, Nájomcovi neprínaľeží suma nákladov rekonštrukcie, ktorá nebola započítaná do nájomného po skončení nájomného vzťahu v zmysle tohto bodu.

- 6.6** Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že okrem nákladov rekonštrukcie vykonaných Nájomcom v zmysle bodu 6.4 Zmluvy, Nájomca vykoná na Predmete nájmu na vlastné náklady aj rekonštrukciu reštaurácie, ktorá bude pozostávať z obkladu nosných pilierov kameňom VASPO, vymurovania barového pultu a príručného skladu s barom, čiastočnej úpravy osvetlenia reštaurácie, kompletného vymaľovania priestorov a z vymurovania zásteny pred toaletami.
- 6.7** Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva Nájomcovi v zmysle § 667 Občianskeho zákonníka v platnom znení súhlas s vykonaním rekonštrukcií uvedených v bode 6.4 Zmluvy a v bode 6.6 Zmluvy.

7 VYHLÁSENIA

- 7.1** Prenajímateľ vyhlasuje, že Nehnutelnosť, ktorej nájom je predmetom tejto Zmluvy je v jeho výlučnom vlastníctve a je oprávnený s ňou zmluvne nakladať.
- 7.2** Nájomca vyhlasuje, že so stavom Predmetu nájmu sa riadne oboznámil a súhlasí s prenájmom Predmetu nájmu v stave ako stojí a leží pri podpise tejto Zmluvy.

8 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

8.1 Práva a povinnosti Nájomcu

- 8.1.1** Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať riadnym a obvyklým spôsobom, iba v rozsahu a na účel dohodnutý v článku 3 tejto Zmluvy. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.1.2** Nájomca sa zaväzuje po celú dobu nájmu udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a po ukončení nájmu vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na rekonštrukčné práce vykonané v zmysle bodu 6.4 a bodu 6.6 Zmluvy.
- 8.1.3** Nájomca je v plnom rozsahu zodpovedný za akúkoľvek škodu spôsobenú na prenajatej Nehnutelnosti jeho zavinením.
- 8.1.4** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nepreberá na seba práva a povinnosti vzťahujúce sa k Nehnutelnosti (daňové, poplatkové a iné), a akékoľvek plnenie záväzkov, ktoré vyplývajú alebo vyplývajú z vlastníctva Nehnutelnosti nie je Prenajímateľ oprávnený žiadať od Nájomcu.
- 8.1.5** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže vykonávať na Nehnutelnosti stavebnú, investičnú alebo rekonštrukčnú činnosť len na základe vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 8.1.6** Nájomca na základe tejto Zmluvy hradí na vlastné náklady všetky náklady na bežné opravy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu a jeho vybavenia (ďalej len „**bežné opravy**“).
- 8.1.7** Nájomca je oprávnený vymeniť zámkové vložky v nebytových priestoroch Predmetu nájmu na základe predchádzajúceho písomného oznámenia Prenajímateľovi.
- 8.1.8** Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu akýmkoľvek tretím osobám.
- 8.1.9** Nájomca je povinný bezodkladne oboznámiť Prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.
- 8.1.10** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv presahujúcich bežné opravy na Predmete nájmu, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 8.1.11** Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či je Predmet nájmu užívaný na dojednaný účel podľa tejto Zmluvy.
- 8.1.12** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane a bezpečnosti, predpisy o bezpečnosti práce a ďalších právnych noriem vzťahujúcich sa na činnosť spojenú s prevádzkovaním Predmetu nájmu na účel uvedený v bode 3.1 Zmluvy.

8.2 Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 8.2.1** Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie s výnimkou rekonštrukčných prác, ktoré vykoná v zmysle tejto Zmluvy Nájomca. Dohodnutým užívaním podľa tejto Zmluvy sa rozumie účel nájmu uvedený v bode 3.1 tejto Zmluvy.
- 8.2.2** Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu. Nájomca je povinný v tejto súvislosti Predmet nájmu Prenajímateľovi sprístupniť.
- 8.2.3** Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť Nájomcovi náhradné nebytové priestory.

9 ZÁNIK NÁJMU

- 9.1** Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nebytových priestorov zaniká:
 - 9.1.1** písomnou dohodou Zmluvných strán, alebo
 - 9.1.2** písomnou výpoveďou.
- 9.2** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu počas 10-tich rokov trvania nájmu písomnou výpoveďou v prípade ak:
 - 9.2.1** Nájomca zmení Účel Predmetu nájmu alebo užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom Zmluvy;
 - 9.2.2** Nájomca o viac ako jeden kalendárny mesiac mešká s platením nájomného alebo s platbami za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - 9.2.3** Nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok;
 - 9.2.4** Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
 - 9.2.5** Po uplynutí doby 10-tich rokov trvania nájmu môže Prenajímateľ vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.

9.3 Výpovedná lehota je 3 mesiace (slovom tri mesiace) a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.

10 OSTATNÉ USTANOVENIA

10.1 Zmeny a dodatky

Akékoľvek zmeny a/alebo doplnenia tejto Zmluvy sa môžu vykonať iba na základe dohody obidvoch Zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

10.2 Oddeliteľnosť ustanovení

Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa interpretuje tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však bolo podľa platných právnych predpisov nevykonateľné, neplatné alebo neúčinné, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia Zmluvy. V prípade takejto nevykonateľnosti, neplatnosti, alebo neúčinnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch Zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov Zmluvy a nahradia jej nevykonateľné alebo neplatné ustanovenia ustanoveniami obsahom a účelom im najbližším, tak aby nebol dotknutý predmet tejto Zmluvy.

10.3 Nadpisy

Nadpisy jednotlivých odsekov tejto Zmluvy sú len informatívne. Nie sú súčasťou tejto Zmluvy a neovplyvňujú jej výklad.

10.4 Prejav vôle

Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že s obsahom tejto Zmluvy súhlasia, a že vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, čo potvrdzujú prostredníctvom svojich oprávnených zástupcov, ktorí Zmluvu podpísali.

10.5 Rozhodujúce právo

Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, budú sa vzájomné vzťahy Zmluvných strán, ktoré vznikli na základe tejto Zmluvy a ktoré v nej nie sú výslovne upravené riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.

10.6 Spory

Akýkoľvek spor týkajúci sa tejto Zmluvy, bude predložený na rozhodnutie príslušnému Okresnému súdu v súlade s ustanoveniami Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb., v znení neskorších predpisov. V prípade, že jedna zo Zmluvných strán nemá všeobecný súd v Slovenskej republike, je miestne a vecne príslušným súdom Okresný súd Bratislava II.

10.7 Vyhotovenia

Táto Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých každá Zmluvná strana dostane dve vyhotovenia.

10.8 Platnosť a účinnosť

Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami. Zmluva o nájme nebytových priestorov bola pred jej podpísaním prejednaná a schválená uznesením MZ v Bytči č. 174/2008 a 128/2008.

V Bytči, dňa 10.12. 2008

V mene a za Prenajímateľa:

Ing. Peter Korec
Primátor mesta

V Bytči, dňa 10.12. 2008

Nájomca:

Peter Kulíšek

Silvia Kulíšková