

Nájomná zmluva **o prenájme nebytových priestorov v objekte kina Hviezda, Trnava, Paulínska 1**

I. **Zmluvné strany**

Prenajíateľ: Správa kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava, 917 01 Trnava,
Hlavná 17, zastúpená riaditeľom Ing. Martinom Turčanom
IČO: 598135 **DIČ: 2021190963**
IČ DPH: SK2021190963
Bankové spojenie:

a

Nájomca: Henrieta Bachurikova, 942 01 Šurany, Suvorovova 1803/27
Živn. reg. č.: 440-33301
IČO: 47 889 691 **DIČ: 1087143332**
IČ DPH: neplatca DPH
Bankové spojenie:

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona 116/90 Zb.

nájomnú zmluvu

II. **Predmet a účel nájmu**

Na základe uznesenia č. 307/2016 Mestskej rady mesta Trnava zo dňa 6.12.2016 a zmluvy o zverení majetku do správy mestom Trnava v zastúpení primátorom, ktorou je Správa kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava poverená správou objektu kino Hviezda, Trnava, Paulínska 1, súpisné číslo 494, parcela číslo 655/2 v k.ú. Trnava, , objekt v katastrálnom území Trnava, parc. č. 655/2 a 655/1, prenajíma nájomcovi priestory uvedeného objektu vo výmere 55,29 m², situované na prízemí, pri polyfunkčnej sále, s vchodom situovaným pri východových dverách objektu.

Nájomca bude predmetné nebytové priestory využívať ako prevádzku predajne tapiet, samolepiacich fólií a doplnkového tovaru.

III. **Nájomné**

- 1) Nájomné je určené v súlade s VZN č. 241 a cenovej ponuky nájomcu predloženej v rámci zverejneného oznámenia o priamom prenájme nebytových priestorov, vo výške:
55,29 m² - obchodné priestory – predajňa- priestory na komerčné účely: zaradenie v súlade s bodom 1b/ čl. 4 časť II. VZN č. 456 vo výške 30,07 eura/m²/rok + atraktivita 250% (75,18 eura/m²/rok) = 105,25 eura/m²/rok – základné zaradenie podľa čl. 1b/ čl. 4 časť II. VZN č. 241, je na základe cenovej ponuky nájomcu v rámci výberového konania dohodnuté na 108,52 eura/m²/rok.

Výpočet ročného nájomného:

55,29 m² x 108,52 eura/m²/rok 6 000,07 eura ročne, bez DPH

Nájomca nie je platca DPH, takže prenajíateľ nebude k základnej výške nájomného fakturovať DPH.

Počas trvania nájmu bude nájomné vždy s účinnosťou od 1. 7. každého kalendárneho roka upravené, pričom jeho výška sa zvýši oproti predchádzajúcemu roku

o percento medziročnej oficiálne oznámenej inflácie meny vždy na obdobie 12 mesiacov trvania nájmu.

- 2) Platby nájomného bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa číslo: Nájomné bude nájomca uhrádzať **v mesačných splátkach vo výške 500,01 eura, bez DPH**, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v termíne splatnosti uvedenom na faktúre.

IV.

Doba nájmu a záväzok nájomcu na vypratanie nebytových priestorov

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s účinnosťou odo dňa predloženia notárskej zápisnice.
- 2) Nájomca je povinný zabezpečiť k tejto zmluve vypracovanie notárskej zápisnice. Táto zmluva a notárska zápisnica tvoria neoddeliteľný celok. Notárska zápisnica bude obsahovať vyhlásenie nájomcu o súhlase s vykonateľnosťou notárskou zápisnicou podľa § 41 ods. 2/ zák. č. 233/1995 Zb. exekučného poriadku, v znení neskorších predpisov, t.j. s tým, že notárska zápisnica je dňom nasledujúcim po dni skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu exekučným titulom podľa § 41 ods. 2/, v spojení s § 181 zák. č. 233/1995 Zb. v znení neskorších predpisov, na vypratanie nebytových priestorov na náklady nájomcu. v prípade ak nájomca ku dňu skončenia nájmu nevypracuje a neodovzdá prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi.
- 3) Nájomca je povinný predložiť notársku zápisnicu prenajímateľovi do 14 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy.
- 4) Do nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojimi prejavmi vôle.
- 5) Ak nájomca notársku zápisnicu nepredloží v lehote dohodnutej v bode 3 čl. IV. tejto zmluvy, prenajímateľ odstupuje od zmluvy a zmluva sa od začiatku ruší. Prenajímateľ je oprávnený prenajať nebytové priestory inému nájomcovi.

V.

Skončenie nájmu

- 1) Dohodnutý nájomný pomer na dobu neurčitú môže byť ukončený:
 - písomnou výpoveďou podľa § 10 Zák. 116/90 Zb., ktorú môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán.
 Ďalej môže byť nájomný pomer ukončený:
 - dohodou.
- 2) Výpovedná lehota je:
 - 1 mesiac v prípade:
 - ak nájomca neuhradí nájomné a služby spojené s prenájmom do 1 mesiaca od termínu splatnosti
 - ak nájomca zrealizuje stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.
 - 3 mesiace v prípade, ak bude nájomná zmluva vypovedaná bez udania dôvodu.
- 3) Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VI.

Podmienky upravujúce poskytovanie služieb spojených s prenájmom priestorov

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi počas celej doby trvania nájmu služby spojené s nehnuteľnosťou, prevádzkou budovy: vykurovanie, dodávku el. energie, dodávku vody a stočné.

- 2) Zmluvné strany sa dohodli na výške a spôsobe úhrad za tieto služby nasledovne:
- Vykurovanie bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi mesačne, vo výške pomernej časti nákladov pripadajúcich na výmeru prenajatých a vykurovaných nebytových priestorov, z celkového základu dane z faktúry za spotrebu tepla celej vykurovanej plochy kina Hviezda. K takto vypočítanej cene bude fakturovaná DPH v zmysle platných predpisov.
 - Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi štvrťročne fakturovať spotrebu vody + stočné, za odber mimo prenajatých nebytových priestorov v spoločnej časti objektu (hygienické zariadenie), v cene 5,00 eura za kalendárny štvrťrok + DPH v zmysle platných predpisov.
 - Odber el. energie bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi štvrťročne, v dohodnutej cene vo výške 25,00 eur za kalendárny štvrťrok. K tejto cene bude fakturovaná DPH v zmysle platných predpisov.
- 3) Platby za služby spojené s prenájomom priestorov bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa číslo:, na základe faktúr vystavených prenajímateľom, v termíne splatnosti uvedenom na faktúrach.

VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 1) Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme nebytové priestory až po predložení notárskej zápisnice, na základe osobitného preberacieho konania zrealizovaného do 5 dní odo dňa predloženia notárskej zápisnice, o čom dokladom bude písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetných nebytových priestorov do užívania.
- 2) Poistenie objektu proti živelným pohromám zabezpečí prenajímateľ.
- 3) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať revízie vykurovacieho systému a revízie ObP a PO, nájomca je povinný prenajímateľovi realizáciu týchto prác umožniť. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať nájomcovi časť nákladov súvisiacich so zabezpečením revízií v priestoroch, ktoré sú predmetom prenájmu.
- 4) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi počas celej doby trvania nájmu nasledovné služby spojené s nehnuteľnosťou, prevádzkou budovy, v rozsahu:
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku vody
 - vykurovanie.
 Úhrada týchto nákladov je dohodnutá v čl. VI. tejto zmluvy.
- 5) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi vstup do prenajatých nebytových priestorov denne v čase od 8.00 hod. do 21.00 hod. a taktiež dovoz potrebného tovaru týkajúceho sa predmetu prenájmu.
- 6) Nájomca preberá nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Technický stav nebytových priestorov ku dňu účinnosti nájomnej zmluvy je spísaný v protokole z fyzického odovzdania priestorov, ktorý je prílohou k nájomnej zmluve.
- 7) Nájomca je oprávnený užívať objekt v súlade s účelom, ktorý je v zmluve dohodnutý, zodpovedá za prenajaté priestory, je povinný udržiavať ich v stave v akom ich prevzal, chrániť ich pred poškodením a zničením. Po skončení prenájmu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 8) Nájomca je zodpovedný za objekt a je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu prenajatých nebytových priestorov.

- 9) Stavebné úpravy alebo opravy presahujúce rámec bežnej údržby môže nájomca vykonávať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, v súlade so stavebným zákonom.
- 10) Náklady na oprávnené stavebné úpravy, ktoré natrvalo zvyšujú hodnotu objektu a ich rozsah je ešte pred zahájením prác písomne odsúhlasený uznesením Mestskej rady v Trnave, môžu byť započítané ako úhrada nájomného.
- 11) Nájomca nemôže dať prenajaté priestory do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa môže nájomca dať nebytové priestory do podnájmu iba za podnájmu iba za podmienok určených prenajímateľom.
- 12) Nájomca je povinný bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby, ktorých odstránenie je nevyhnutné pre zamedzenie vzniku škôd, umožniť vykonanie týchto opráv. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 13) Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu na odvoz odpadu priamo s dodávateľom týchto služieb a predložiť ju prenajímateľovi k nahliadnutiu.
- 14) Nájomca je povinný zabezpečiť nebytové priestory po stránke protipožiarnej ochrany a bezpečnosti práce, dodržiavať bezpečnostné predpisy a predpisy PO. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli porušením týchto povinností.
- 15) Nájomca zodpovedá za udržiavanie hygieny a čistoty prenajatých priestorov a je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie škôd, ktoré vznikli porušením týchto povinností.
- 16) Nájomca je oprávnený zariadiť si nebytový priestor svojim mobilným nábytkom, doplnkami a technickými zariadeniami, potrebnými pre výkon činnosti, určený v čl. II. nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nepreberá zodpovednosť za uvedený hmotný majetok.
- 17) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť východziu revíziu správu elektroinštalčných zariadení v priestoroch predmetu prenájmu, ako aj trvale zabezpečovať revízie elektroinštalčných zariadení v týchto priestoroch a následné odstránenie závad z nich vyplývajúcich.
- 18) Umiestnenie reklám (s výnimkou označenia prevádzky) v prenajatých priestoroch, ako aj v celom objekte môže nájomca realizovať iba so súhlasom prenajímateľa.
- 19) Nájomca je povinný žiadať súhlas prenajímateľa na všetky úpravy, ktoré bude realizovať v prenajatých nebytových priestoroch.
- 20) Prenajímateľ má právo kontroly plnenia jednotlivých bodov tejto zmluvy a nájomca je povinný túto kontrolu prenajímateľovi umožniť.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1) Okolnosti, ktoré nastanú počas doby prenájmu a nerieši ich táto zmluva, môžu sa riešiť dodatkom k zmluve a jeho návrh môže písomne podať každá zo zmluvných strán.
- 2) V prípade zmeny predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného alebo spôsobu jeho určenia, vyhradzuje si prenajímateľ právo zmeny čl. III tejto zmluvy.
- 3) Protokol o fyzickom prevzatí predmetných nebytových priestorov je príloha č. 1 k tejto zmluve.
- 4) Notárska zápisnica je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 5) Zmluva bude zverejnená na webovom sídle Správy kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava najneskôr deň pred nadobudnutím jej účinnosti, na základe oznámenia nájomcu o predložení notárskej zápisnice.
- 6) Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.

7) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, rozumejú jej obsahu a zmluvu nepodpísali v tiesni.

v Trnave, dňa 5.1.2017

prenajímateľ

nájomca

Dátum prevzatia notárskej zápisnice: 16.1.2017

Dátum zverejnenia zmluvy: 16.1.2017