

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. 9/2020

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

## ČI. I.

### Zmluvné strany

#### 1. Prenajímateľ

Sídlo: Centrum voľného času Považská Bystrica  
Lánska 2575/92, 017 01 Považská Bystrica

Zastúpený: Elenou Martinkovou, riaditeľkou

IČO: 00184411

DIČ: 2020712408

Bankové spojenie: VÚB a. s., pobočka Považská Bystrica

Číslo účtu: 1633847054/0200

Zriaďovateľ: Mesto Považská Bystrica

Sídlo: Centrum 2/3, 017 13 Považská Bystrica

Zastúpený: doc. PhDr. PaedDr. Karolom Janasom, PhD, primátorom mesta

#### 2. Nájomca

Sídlo: VEREDA Trade s.r.o.  
Rozkvet 2012/32, 017 01 Považská Bystrica

Zastúpený: Petrom Fapšom, konateľom

IČO: 45534578

## ČI. II.

### Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nehnuteľný majetok Mesta Považská Bystrica — nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Centrum voľného času, súpisné číslo 2575/92 v k. ú. Považská Bystrica, postavenej na pozemku KN C pare. č. 1798/6, zapísanej na LV č. 3711, nasledovne:

100 zádverie	5,04 m <sup>2</sup>
101 predajňa	159,46 m <sup>2</sup>
102 sklad	38,38 m <sup>2</sup>
103 chodba	19,92 m <sup>2</sup>
104 WC	2,68 m <sup>2</sup>
105 šatňa	16,13 m <sup>2</sup>
106 kancelária	10,89 m <sup>2</sup>
107 sklad	81,68 m <sup>2</sup>
108 sklad	5,30 m <sup>2</sup>
109 chladiaca jednotka	4,65 m <sup>2</sup>
110 chlad, sklad	11,32 m <sup>2</sup>
111 sklad	28,27 m <sup>2</sup>



112 nakladacia rampa 21.18m<sup>2</sup>  
125 agregáty 8,80 m<sup>2</sup>

2. Celková výmera nebytových priestorov (ďalej aj „predmet nájmu“) je 413,70 m<sup>2</sup>.

### ČI. III. Účel nájmu

1. Priestory, ktoré tvoria predmet nájmu, bude nájomca využívať na účely obchodnej činnosti v súlade s jeho živnostenským oprávnením ako predajňu so športovým vybavením pre voľný čas a pohyb v prírode a servis športového vybavenia, s vylúčením činností, ktoré by boli v rozpore s činnosťou a poslaním prenajímateľa - CVC (reštauračné služby, herne a podobne).
2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude používať len na účely, na ktoré sa prenajímajú.

### ČI. IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká povinnosť nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie nebytových priestorov vo výške 30.10 €/rrr/rok, ktoré bolo stanovené na základe znaleckého posudku a cenovej ponuky nájomcu predloženej v rámci obchodnej verejnej súťaže.

Nájomné bude hradené nasledovne:

výmera prenajímanej plochy nebytových priestorov 413,7 m<sup>2</sup>  
cena za m<sup>2</sup>/rok 30,10 €  
nájomné spolu za rok 12 452,37 €  
mesačná splátka nájomného 1 037,70 €

2. V súvislosti s prenájmom nebytových priestorov prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu dodávku tepla a vody. Dodávku elektrickej energie si zabezpečí nájomca samostatne. Náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať nasledovne:

za spotrebu tepla 24,9 % z ročných nákladov CVC  
za vodné a stočné 24,9 % z ročných nákladov CVC  
za zrážkovú vodu 24,9 % z ročných nákladov CVC

(vykurovaná plocha CVC je 1.456,29 m<sup>2</sup>, z toho vykurovaná plocha prenajatých nebytových priestorov je 362,7 m<sup>2</sup>)

3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a zálohové platby za služby v mesačných splátkach vo výške oznámenej na príslušný rok prenajímateľom bezodkladne po zistení cien energií na príslušný rok, a to do 10. dňa príslušného mesiaca za bežný mesiac na základe taktúry vystavenej prenajímateľom. Až do oznámenia novej výšky zálohových platieb je nájomca povinný uhrádzať zálohové platby vo výške platieb predchádzajúceho roka.

4. V prípade omeškania s úhradou nájomného uplatní prenajímateľ dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.



5. Prenajímateľ má počas doby nájmu právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky, a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého zvýšenie cien nastalo. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to bezodkladne od jeho zistenia. Zmena výšky nájomného je platná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia.

6. Bezodkladne po vyúčtovaní skutočných nákladov za energie súvisiace s užívaním nebytových priestorov prenajímateľ zašle nájomcovi zúčtovaciu faktúru. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok uhradiť v lehote 30 dní po doručení tejto faktúry. Táto povinnosť nájomcu platí aj v prípade skončenia nájomnej zmluvy.

## **ČI. V.**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - sedem rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť na základe dohody zmluvných strán alebo z dôvodov podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

3. V prípade, že nájomca bude meškať s platbou nájomného alebo úhrad za energie viac ako jeden mesiac, môže prenajímateľ po písomnom upozornení s určením termínu platby v prípade jeho nedodržania túto zmluvu vypovedať.

4. Nájomná zmluva môže byť vypovedaná prenajímateľom aj v prípade, že nájomca po predchádzajúcom písomnom upozornení naďalej porušuje predpisy súvisiace s ekologickou prevádzkou predmetu nájmu (zápach, hluk a pod.).

5. Výpovedná doba je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpovedným dôvodom je aj skutočnosť uvedená v ods. 6 tohto článku.

6. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj odstúpením od zmluvy súčinnosťou ku dňu jeho doručenia druhej zmluvnej strane, a to výlučne pred uvedením nebytových priestorov do prevádzky v súlade s touto zmluvou, a súčasne výlučne v prípade, ak z dôvodov opatrení prijatých v súvislosti s pandémiou COVID-19 (prípadne inou obdobnou udalosťou charakteru vis maior) bude objektívne a preukázateľne znemožnené zabezpečiť využívanie nebytových priestorov na účel dohodnutý touto zmluvou v súlade s cenovou ponukou nájomcu predloženou v rámci obchodnej verejnej súťaže.

## **ČI. VI.**

### **Ostatné dojednania zmluvy**

1. Dodávku elektrickej energie si zabezpečí na vlastné náklady nájomca na vlastné odberné miesto.

2. Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu hradí nájomca.



3. Nájomca je povinný starať sa o úpravu okolia prenajatých priestorov.
4. Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných, protipožiarnych, hygienických a ekologických a iných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet nájmu a jeho činnosti.
5. Nájomca môže uskutočňovať stavebné úpravy na predmete nájmu iba s písomným súhlasom prenajímateľa. Stavebné úpravy môžu byť realizované po splnení zákonných podmienok pre takéto úpravy.
6. V prípade navrhovaného spôsobu využitia predmetu nájmu, ktorý nebude v súlade so súčasným spôsobom využitia budovy súpisné číslo 2575 nájomca na vlastné náklady zabezpečí vydanie potrebných povolení a potrebné stavebné úpravy - využívanie predmetu nájmu je v takom prípade viazané na právoplatné povolenie.
7. Nájomca môže dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný priestory, ktoré sú predmetom nájmu, chrániť pred poškodením a zničením a zodpovedá za dodržiavanie čistoty a poriadku prenajatých priestorov. Za škody spôsobené nájomcom alebo tretími osobami zodpovedá nájomca.
9. Prenajímateľ zabezpečí revíziu hromozvodov, ostatné revízie vzťahujúce sa na prenajaté priestory je povinný zabezpečiť nájomca podľa príslušných platných predpisov.
10. Prenajímateľ má právo uskutočniť po predchádzajúcom dohovore s nájomcom a za jeho prítomnosti kedykoľvek obhliadku predmetu nájmu, za účelom zistenia, či sa tento užíva na dohodnutý účel a či je predmet nájmu užívaný riadnym spôsobom.
11. Po skončení platnosti nájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi priestory vyčistené, vypratane a v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, a to najneskôr do 10 dní od ukončenia platnosti zmluvy, pokiaľ nebude zmluvnými stranami dohodnuté inak.
12. Všetky zmeny a dodatky k nájomnej zmluve je možné vykonať len písomnou formou, pričom musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami a odsúhlasené zriaďovateľom.

## **VII.**

### **Závèrečné ustanovenia**

1. V prípade, že touto zmluvou nie sú upravené niektoré náležitosti, právny vzťah sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť po jej podpise zmluvnými stranami dňom udelenia súhlasu Mestom Považská Bystrica s jej uzatvorením a účinnosť dňa 01. 12. 2020 za podmienky predchádzajúceho udelenia súhlasu Mestom Považská Bystrica a predchádzajúceho zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmluva je vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy obdrží prenajímateľ, 2 rovnopisy zriaďovateľ Mesto Považská Bystrica a 2 rovnopisy nájomca.



4. Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Považskej Bystrici dňa 20.10.2020

V Považskej Bystrici dňa 20.10.2020

.....  
Elena Martinková  
riaditeľka

.....  
Peter Fapšo  
konateľ

Súhlas zriaďovateľa - Mesta Považská Bystrica:

S uzavretím zmluvy súhlasím

V Považskej Bystrici dňa 21.10.2020

.....  
doc. PhDr. PaedDr. Karol Janas, PhD.  
primátor mesta