

Zmluva o nájme nebytových priestorov, a o nájme hnutelných vecí

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, podľa § 663 a nasl. a § 721 až 723 zák. č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka

medzi

Prenajímateľom

Obchodné meno : **BPM s.r.o.**
Sídlo : Timravy 12, 974 64 Banská Bystrica
IČO : 31 598 056
Zastúpený : Ing. Ján Šabo, konateľ
DIČ : 2020454381
IČ DPH : SK2020454381
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava
Číslo účtu : SK10 0200 0000 0000 0640 0312
Zápis : Obchodný register OS v Banskej Bystrici, Oddiel: Sro,
vložka číslo: 1620/S
(ďalej aj ako len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom

Obchodné meno : **DAILY SNACK s.r.o.**
Sídlo : Trieda SNP 1700/70, 974 01 Banská Bystrica
IČO : 48 340 600
Zastúpený : Jana Ťupeková, konateľ
DIČ : 2120140715
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s., Bratislava
Číslo účtu : 2945011867/1100
Zápis : Obchodný register OS v Banskej Bystrici, Oddiel: Sro,
vložka číslo: 28736/S
(ďalej aj ako len „nájomca“)
(ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet nájmu a účel nájmu

- Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom **nehnutelného majetku**, ktorý je evidovaný v operáte katastra nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor pre katastrálne územie Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, zapísaný na liste vlastníctva č. 4642 ako:
 - parcela registra „C“ číslo 3441, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3.896 m²;
 - parcela registra „C“ číslo 3442/27, zastavané plochy a nádvoria o výmere 5.232 m²;
 - stavba „**KRYTÁ PLAVÁREŇ**“ súpisné číslo 1624, postavená na parcele registra „C“ číslo 3441 (ďalej v texte zmluvy označená ako „objekt plavárne“).
- Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávneným užívateľom **hnuteľného majetku uvedeného v Prilohe č. 3** tejto zmluvy, ktorá je priložená k tejto zmluve a je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Tento hnutelný majetok sa nachádza v nebytovom priestore č. 1.53 (bufet) a v nebytovom priestore č. 2.02 - 2.16 (reštaurácia). Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávneným užívateľom okrem vyššie uvedeného hnutelného majetku, aj hnutelného majetku, a to pultu nachádzajúcom sa v nebytovom priestore č. 1.53 (bufet).

3. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ **prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania nebytové priestory**, ktoré sa nachádzajú v objekte plavárne, a to:
- a) **nebytový priestor č. 2.02 - 2.16 (reštaurácia) o výmere 340,95 m²**;
 - presnú špecifikáciu nebytového priestoru a jeho umiestnenie v objekte obsahuje Príloha č. 1 k tejto zmluve;
 - užívanie bez časového obmedzenia 24 hodín denne na účely podnikania v predmete činnosti „poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu“;
 - b) **nebytový priestor č. 1.53 (bufet) o výmere 12,40 m²**;
 - presnú špecifikáciu nebytového priestoru a jeho umiestnenie v objekte obsahuje Príloha č. 1 k tejto zmluve;
 - neoddeliteľnou súčasťou tohto nebytového priestoru je aj pult nachádzajúci sa v nebytovom priestore č. 1.53 (bufet);
 - užívanie bez časového obmedzenia 24 hodín denne na účely podnikania v predmete činnosti „poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu“;
 - c) **nebytový priestor č. 0.08 a 0.09 (sklad) o výmere 53,96 m²**;
 - presnú špecifikáciu nebytového priestoru a jeho umiestnenie v objekte obsahuje Príloha č. 1 k tejto zmluve;
 - užívanie bez časového obmedzenia 24 hodín denne ako skladové priestory patriace k nebytovému priestoru (reštaurácia);
 - d) **nebytový priestor č. 1.54 (sklad) o výmere 9,30 m²**;
 - presnú špecifikáciu nebytového priestoru a jeho umiestnenie v objekte obsahuje Príloha č. 1 k tejto zmluve;
 - užívanie bez časového obmedzenia 24 hodín denne ako skladové priestory patriace k nebytovému priestoru č. 1.53 (bufet);

Všetky vyššie uvedené nebytové priestory sú v priestore ohraničené osami deliacich stien medzi nimi a ostatnými susediacimi priestormi, osami obvodových stien nehnuteľnosti, vonkajšou hranicou dverí, okien a iných zariadení oddeľujúcich prenajatý nebytový priestor od ostatných priestorov objektu plavárne.

4. Na základe tejto zmluvy najmä z dôvodu zabezpečenia riadneho plnenia si povinnosti nájomcu je nájomca povinný využívať výlučne zariadenie (hnuteľný majetok uvedený v ods. 2. tohto článku), ktoré mu za týmto účelom bezodplatne odovzdal prenajímateľ do výpožičky pri podpise tejto zmluvy, na dobu trvania tejto zmluvy, čo nájomca potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Zoznam tohto zariadenia je uvedený v Prílohe č. 3 tejto zmluvy, ktorá je priložená k tejto zmluve a je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Spolu s prenajatými nebytovými priestormi prenajímateľ umožňuje nájomcovi v primeranom rozsahu **užívať bez poplatku** spoločné priestory objektu plavárne vrátane sociálnych zariadení, obslužných komunikácií, zásobovacích priestorov, atď. (v ďalšom texte spoločné priestory). Užívanie spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu ostatných nájomcov, prenajímateľa alebo návštevníkov objektu plavárne.
6. Nájomca vyhlasuje, že okrem povinností ktoré na seba prevzal podpísaním tejto zmluvy a ktoré sú uvedené v texte tejto zmluvy a jej prílohách, sa bez akýchkoľvek výhrad a podmienok zaväzuje plniť počas celej doby nájmu všetky pravidlá týkajúce sa prevádzkovania objektu plavárne určené prenajímateľom v „**Prevádzkovom poriadku objektu plavárne**“ platného v čase podpisu tejto zmluvy, s obsahom ktorého sa pri podpise tejto zmluvy oboznámil.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že účel nájmu na ktorý prenecháva nájomcovi nebytové priestory, je v súlade so stavebným určením nebytového priestoru (viď § 1 ods. 1) zák. č. 116/1990 Zb.).
8. Nájomca vyhlasuje, že si pred samotným zahájením svojej činnosti v predmete nájmu, v súlade s účelom na ktorý mu prenajímateľ predmet nájmu prenajal, zabezpečí najneskôr ku dňu zahájenia jednotlivých prevádzok všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej činnosti v súlade s účelom nájmu a rovnako sa zaväzuje počas celej doby nájmu udržiavať všetky tieto povolenia v platnosti.

Článok II. Podnájom

Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory, a hnutelné veci alebo ich časť do podnájmu tretej osobe; prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva výslovný písomný súhlas nájomcovi k prenechaniu predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe, a to podľa § 6 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb. a podľa § 666 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb.

Článok III. Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a výkon podnikateľskej činnosti nájomcu; v súlade s § 5 ods. 1) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov účastníci prehlasujú, že stav odovzdaných nebytových priestorov v celom rozsahu zodpovedá účelu, ktorý účastníci uzavretím tejto zmluvy sledujú. Úroveň technického vybavenia nebytových priestorov nie je pre posúdenie vhodnosti prenajatých nebytových priestorov rozhodujúca. V tejto súvislosti nájomca výslovne vyhlasuje, že voči prenajímateľovi nemá z dôvodu technického stavu prenajatých nebytových priestorov v čase ich prevzatia žiadne nároky a že tieto v stave v akom ich od prenajímateľa prevzal vyhovujú účelu sledovanému účastníkmi pri uzavretí tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ umožnil nájomcovi pripojiť sa k odberu studenej vody (náklady sa vyúčtujú v ročnom vyúčtovaní podľa skutočných nákladov), elektrickej energie (nájomca má vlastné meranie) a k odvádzaniu odpadových vôd (náklady sa vyúčtujú v ročnom vyúčtovaní podľa skutočných nákladov) za účelom prevádzkovania letnej terasy, ktorú si vybudoval predchádzajúci nájomca z vlastných peňažných prostriedkov (RESTORANT MEDITERAN, s.r.o.) mimo objektu plavárne.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom sa nachádza ku dňu skončenia zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú vedomosť o tom, že predchádzajúci nájomca spoločnosť RESTORANT MEDITERAN, s.r.o. z dôvodu ďalších stavebných úprav potrebných pre užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. I. ods. 3. písm. a) tejto zmluvy, vykonal investíciu v tomto predmete nájmu vo výške cca 320.000,- Eur za účelom dobudovania tohto nebytového priestoru z dôvodu splnenia účelu sledovaného Zmluvou o nájme nebytových priestorov, a o nájme hnutelných vecí zo dňa 20.12.2010, náhradu ktorých si voči prenajímateľovi neuplatňuje. Na základe osobitnej dohody medzi spoločnosťou RESTORANT MEDITERAN, s.r.o. a nájomcom a z dôvodu, že nájomca bude tieto nebytové priestory využívať na rovnaký účel ako predchádzajúci nájomca sa zmluvné strany pre účely stanovenia výšky nájmu dohodli, že investícia sa zohľadní v prospech nájomcu vo výške 160.000,- Eur.

Článok IV. Zmeny a úpravy predmetu nájmu

1. Akékoľvek zmeny alebo úpravy predmetu nájmu po uzavretí tejto zmluvy, je nájomca oprávnený vykonávať po predchádzajúcom oznámení prenajímateľovi.
2. Pri každej zamýšľanej zmene alebo úprave predmetu nájmu je nájomca vždy povinný predložiť prenajímateľovi plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy, druh a rozsah stavebných prác a ich časový harmonogram stavebných prác. V prípade, že zamýšľané zmeny alebo úpravy prenajatého nebytového priestoru podliehajú súhlasu alebo povoleniu príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy overený autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom, ktorý bude zodpovedať príslušným technickým normám a právnym predpisom. Náklady spojené so zabezpečením autorizácie znáša výlučne nájomca.
3. Prenajímateľ je oprávnený nájomcovi určiť podmienky vykonávania zmien alebo úprav predmetu nájmu tak, aby nebola narušená prevádzka objektu plavárne, najmä je oprávnený vymedziť, že určité práce je nájomca oprávnený vykonávať len vo vymedzenom časovom úseku, že pri vykonávaní určitých prác je nájomca povinný zabezpečiť okamžité odstránenie všetkého odpadu

ako aj odstránenie prípadných škôd spôsobených vykonávanými prácami na majetku prenajímateľa, ostatných nájomcov alebo akýchkoľvek tretích osôb.

4. Ak prenajímateľ kedykoľvek počas platnosti tejto zmluvy zistí, že nájomca pri vykonaní zmien alebo úprav predmetu nájmu nedodržiaval prenajímateľom určené podmienky vykonávania zmien alebo úprav, a to najmä porušením akýchkoľvek technických noriem alebo právnych predpisov, je oprávnený vyzvať nájomcu na odstránenie zistených nedostatkov. Nájomca je povinný okamžite po doručení takejto výzvy začať s odstraňovaním zistených nedostatkov. Ak tak nájomca okamžite neurobí alebo ak zistené nedostatky môžu ohroziť život alebo zdravie tretích osôb alebo bezpečnosť a plynulosť prevádzky predmetu nájmu alebo objektu plavárne ako celku, je prenajímateľ oprávnený odstrániť zistené nedostatky sám.
5. Nájomca je povinný počas vykonávania schválených zmien alebo úprav bezpodmienečne dodržiavať podmienky vykonávania zmien alebo úprav stanovených prenajímateľom a postupovať tak, aby nerušil alebo neobmedzoval hlukom, prašnosťou, vibráciami a inými nepriaznivými vplyvmi majúcimi pôvod v použitých materiáloch alebo pracovných postupoch iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov objektu plavárne. Prenajímateľ je oprávnený písomne upozorniť nájomcu na porušovanie tejto zmluvnej povinnosti.
6. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať potrebnú údržbu a opravy všetkých vykonaných zmien a úprav výlučne na svoje náklady. Prenajímateľovi v tejto súvislosti nevznikajú žiadne povinnosti.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi maximálnu súčinnosť potrebnú pri stavebnom konaní, kolaudačnom konaní alebo inom konaní vyvolanom úpravou alebo zmenou predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny alebo úpravy prenajatého nebytového priestoru majúce charakter stavebných úprav a technického zhodnotenia bude v zmysle príslušných ustanovení zákona o dani z príjmov odpisované výlučne nájomcom a nemôžu byť pripísané prenajímateľovi. Vstupná cena majetku prenajímateľa nebude zvýšená o výdavky, ktoré vznikli nájomcovi.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Okrem iných povinností vymedzených v jednotlivých ustanoveniach tejto zmluvy je prenajímateľ povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje, že počas platnosti tejto zmluvy:
 - a) neumožní inému v žiadnom priestore objektu plavárne – okrem priestorov saunového sveta priamy predaj alebo prostredníctvom automatov, a to alkoholických a nealkoholických nápojov, akýchkoľvek teplých a studených jedál a nápojov a potravinových produktov.Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že prenajímateľ poruší povinnosť uvedenú v tomto bode, je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- Eur, za každé jednotlivé porušenie.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel určený v tejto zmluve a v súlade s Prevádzkovým poriadkom nájomcu, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy. Nájomca je rovnako povinný kedykoľvek umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.
2. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu akýchkoľvek opráv, ktoré je prenajímateľ povinný urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv podľa bodu 2. tohto článku a znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv. Rovnako je nájomca povinný za týmto účelom umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám odbornú prehliadku predmetu nájmu z dôvodu kontroly stavu zariadení a príslušenstva predmetu nájmu. Ak nájomca poruší svoju povinnosť a neumožní prenajímateľovi vykonanie opráv podľa bodu 2. tohto článku alebo vykonanie odbornej prehliadky predmetu nájmu z dôvodu kontroly stavu zariadení a príslušenstva predmetu nájmu, a počas doby opráv alebo kontroly nebude znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu, zodpovedá za škodu, ktorá v príčinnej súvislosti s porušením týchto jeho povinností prenajímateľovi vznikne.
4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu počas celej doby nájmu v riadnom stave a je povinný zabezpečiť vykonanie všetkých potrebných opráv. Ďalej je nájomca povinný počas celej doby nájmu:
 - a) technicky zabezpečiť používanie bezhotovostného platobného styku a akceptovať všetky obvyklé platobné karty;
 - b) pri poskytovaní svojich služieb a predaji svojich tovarov zabezpečiť dodržiavanie všetkých pravidiel určených prenajímateľom pre prevádzku objektu plavárne;
 - c) informovať prenajímateľa o všetkých aktivitách zameraných na podporu predaja, ak sa tieto majú vykonávať mimo prenajatý predmet nájmu v spoločných priestoroch objektu plavárne.
5. Nájomca je oprávnený umiestniť reklamu svojich prevádzok v spoločných priestoroch plavárne.
6. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť splnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas doby nájmu. Rovnako je nájomca povinný zabezpečiť v predmete nájmu dodržiavanie opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia a majetku tretích osôb, ktoré doby nájmu budú v predmete nájmu zdržovať.

Článok VII. Poistenie

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má uzatvorené poistenie nehnuteľného a hnutelného majetku pre objekt krytej plavárne Štiavničky na základe zmluvy Poistenie majetku a zodpovednosti za škodu právnických osôb a podnikajúcich fyzických osôb – Poistka číslo: 6 813 694 887 zo dňa 19.06.2013. Predmetom poistenia je okrem iného aj zodpovednosť za škodu v prospech tretích osôb. Bližšia špecifikácia predmetu poistenia je uvedená vo vyššie uvedenej zmluve.
2. Nájomca berie na vedomie, že poistenie prenajímateľa sa nevzťahuje na žiadny majetok nájomcu alebo iných tretích osôb vnesených nájomcom alebo s jeho súhlasom do predmetu nájmu, a to bez ohľadu na skutočnosť, či takýto majetok je zabudovaný alebo nie.

Článok VIII. Nájomné

Nájomca je povinný sprihliadnutím na čl. III bod 4 tejto zmluvy platiť prenajímateľovi **nájomné** za nebytové priestory **vo výške 1,20 Eur / m² ročne bez DPH** nasledovne:

- a) nebytový priestor č. 2.02 – 2.16 (reštaurácia) o celkovej výmere 340,95 m²;
nájomné je vo výške 409,14 Eur/ročne bez DPH;
- b) nebytový priestor č. 1.53 (bufet) o celkovej výmere 12,40 m²;
nájomné je vo výške 14,88 Eur/ročne bez DPH;
- c) nebytový priestor č. 0.08 a 0.09 (sklad) o celkovej výmere 53,96 m²;
nájomné je vo výške 64,75 Eur/ročne bez DPH;
- d) nebytový priestor č. 1.54 (sklad) o celkovej výmere 9,30 m²;
nájomné je vo výške 11,16 Eur/ročne bez DPH.

Článok IX.

Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomca je povinný uhrádzať **mesačne** pomernú časť nájomného za nebytové priestory **vo výške 1/12 z ročného nájmu, ktorý je vo výške 499,93 Eur** vždy po skončení kalendárneho mesiaca, a to počnúc mesiacom november 2015.
2. Podkladom pre platenie základného nájomného je faktúra vystavená prenajímateľom a **splatnosť takejto faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia** prenajímateľom. Faktúra musí spĺňať predpísané náležitosti daňového dokladu v zmysle § 71 zák. č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov a náležitosti podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra nebude mať požadované náležitosti, nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť prenajímateľovi na prepracovanie a lehota splatnosti v takomto prípade neplynie. Nová lehota splatnosti začne plynúť doručením opravenej faktúry nájomcovi.

Článok X.

Prevádzkové náklady

1. Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný uhrádzať všetky vlastné prevádzkové náklady súvisiace s prevádzkovaním jeho činnosti v predmete nájmu, ktorými sú:
 - a) v nebytovom priestore č. 2.02 – 2.16 (**reštaurácia**):
 - dodávka **elektrickej energie**, pričom náklad bude naúčtovaný na základe merania spotreby elektrickej energie podružným meračom,
 - dodávka **studenej vody**, t.j. vodné a stočné, pričom náklad bude naúčtovaný na základe merania spotreby studenej vody pomerovým meračom,
 - užívanie **výtahu**, pričom náklad bude naúčtovaný na základe dohody zmluvných strán vo výške 6,90 EUR/mesiac bez DPH,
 - b) v nebytovom priestore č. 1.53 (**bufet**):
 - dodávka **elektrickej energie**, pričom náklad bude naúčtovaný na základe merania spotreby elektrickej energie podružným meračom,
 - dodávka **ÚK+TÚV**, pričom náklad sa vypočíta ako súčin jednotkového nákladu a podlahovej plochy nebytového priestoru.Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku plynu v reštaurácii, dodávku ÚK + TÚV v reštaurácii a poplatky za komunálny odpad v reštaurácii si nájomca uhradí sám na základe osobitnej dohody s vybraným dodávateľom.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na vlastné náklady zabezpečil montáž samostatných meradiel spotreby médií uvedených v bode 1 tohto článku, pokiaľ to bolo po technickej stránke možné zrealizovať, a to pre každé médium samostatne a oznámil nájomcovi umiestnenie týchto meradiel v predmete nájmu. Nájomca vyhlasuje, že mu je známe umiestnenie týchto meradiel.
3. Vlastné prevádzkové náklady uvedené v bode 1 tohto článku je nájomca povinný hradiť prenajímateľovi vždy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vypočítaných zo skutočných nákladov za príslušný kalendárny rok, a to v cenách podľa príslušných cenových predpisov pre odber daného média a určený typ odberateľa vrátane poplatku za prenájom samostatného meradla, pokiaľ je účtovaný. Podkladom pre úhradu bude faktúra vystavená prenajímateľom, pričom splatnosť takejto faktúry bude 14 dní odo dňa jej vystavenia. Doručenie takejto faktúry sa vykoná podľa Článku XIV. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný po predchádzajúcej dohode umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu spotreby médií uvedených v bode 1 tohto článku za účelom zistenia ich skutočnej spotreby pre potreby ich fakturácie a poskytnúť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe všetku potrebnú súčinnosť.
5. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že vzhľadom k tomu, že predmet nájmu sa nachádza v objekte plavárne, ktorého riadne fungovanie je prioritným záujmom prenajímateľa, je pre zabezpečenie tohto záujmu potrebné vynaložiť aj ďalšie tzv. **spoločné prevádzkové náklady**. Z tohto dôvodu nájomca výslovne súhlasí s tým, že súčasťou spoločných prevádzkových nákladov sú nielen náklady priamo súvisiace s prenajatým predmetom nájmu ale aj všetky náklady spojené s prevádzkou a údržbou spoločných priestorov a zabezpečením správy a ochrany objektu plavárne, ako náklady vynaložené v spoločnom záujme všetkých nájomcov a ich

zákazníkov. Spoločnými priestormi pre potreby tejto zmluvy účastníci chápu všetky priestory objektu plavárne, ktoré nie sú prenajaté nájomcovi alebo ktorejkoľvek inej tretej osobe ako aj vonkajšie parkoviská, spevnené a nespevnené plochy vo vlastníctve prenajímateľa, ktoré tvoria funkčný celok s objektom plavárne. V súlade s tým sú spoločnými prevádzkovými nákladmi najmä náklady na:

- a) vykurovanie spoločných častí a spoločných priestorov,
- b) vykurovanie a klimatizáciu priestorov určených na technickú údržbu alebo sklady, ako aj priestorov pre bezpečnostnú službu a pod.,
- c) chladenie a ventiláciu spoločných častí a priestorov,
- d) osvetlenie a dodávky vody pre spoločné časti a priestory a ďalšie s nimi súvisiace náklady, ktoré nemôžu byť priradené k žiadnej inej kategórii,
- e) čistenie spoločných častí objektu plavárne,
- f) zber, triedenie a odvoz odpadu pochádzajúceho zo spoločných častí objektu plavárne,
- g) zabezpečenie prevádzky požiarného a bezpečnostného systému, a to najmä na zosúladenie s príslušnými predpismi a normami alebo požiadavkami poisťných zmlúv vrátane jeho prípadných zmien,
- h) zabezpečenie ochrany a poriadku v spoločných častiach, a to najmä náklady na bezpečnostnú službu a to tak na zabezpečenie bežnej, každodennej ochrany a poriadku ako aj ochrany a poriadku v prípadoch organizovania mimoriadnych akcií,
- i) všetky náklady spojené s výkonom správy a zabezpečením riadenia a administratívy objektu plavárne,
- j) zabezpečenie poistenia objektu plavárne, a to v rozsahu poistenia všetkých budov a zariadení proti ohňu, vyššej moci, krádežiam, vandalizmu, poškodeniu výkladov a poistenie občianskoprávnej zodpovednosti,
- k) dane z nehnuteľností ako aj všetky súvisiace dane a poplatky uložené na spoločné priestory,
- l) zabezpečenie údržby, čistenia, prevádzky, opráv a renovácie vonkajších a vnútorných spoločných priestorov, inštalácií spoločných distribučných systémov a zariadení, nosných konštrukcií, podláh, vonkajších ciest, plôch určených na výsadbu zelene a pod.,
- m) zabezpečenie údržby, čistenia, prevádzky, opráv a renovácie akéhokoľvek druhu základov objektu plavárne ako aj akýchkoľvek častí striech, obvodových konštrukcií a vedení mimo ako aj vo vnútri budovy,
- n) zabezpečenie prevádzky, obnovy alebo opravy častí, inštalácií, jednotiek alebo sietí určených na spoločné používanie, vrátane servisných a iných opráv týkajúcich sa nosných stien, stropov, trámov a pod., ako aj náklady na práce potrebné na zabezpečenie potrebných hygienických, bezpečnostných a iných štandardov stanovených orgánmi verejnej správy alebo samosprávy,
- o) odstraňovanie snehu zo spoločných častí vrátane prístupových komunikácií a vonkajších parkovísk, posýpanie prístupových komunikácií a vonkajších parkovísk vrátane nákladov na zabezpečenie posypového materiálu,
- p) zabezpečenie splnenia všetkých rozhodnutí, pokynov, usmernení príslušných orgánov verejnej správy alebo samosprávy súvisiacich s riadnou údržbou objektu plavárne,
- q) poplatky súvisiace so životným prostredím,
- r) zabezpečenie používania príjazdových ciest a všetkých ďalších ciest, ktoré prenajímateľ musí používať, a pri ktorých prenajímateľ znáša alebo je alebo bude povinný znášať časť nákladov na ich vybudovanie.

6. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi na úhradu spoločných prevádzkových nákladov uvedených v bode 5 tohto článku **paušálne vo výške 30,- Eur mesačne**, a to počnúc mesiacom november 2015. Podkladom pre platenie bude faktúra vystavená prenajímateľom, pričom splatnosť takejto faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia. Zmluvné strany vyhlasujú, že paušálnu výšku mesačných nákladov dohodli z dôvodu, že nie je možné presne určiť rozsah využívania spoločných priestorov nájomcom a vzhľadom k prevádzke nájomcu považujú takto dohodnutú výšku za dostatočnú.

Článok XI.

Platobné podmienky

1. Prenajímateľ je povinný vystaviť nájomcovi pre každú finančnú povinnosť, ku ktorej sa nájomca podpisom tejto zmluvy zaviazal, faktúru s náležitosťami riadneho daňového dokladu. Prenajímateľ je povinný vystavenú faktúru nájomcovi odoslať najneskôr 14 dní pred dňom splatnosti

ktorejkoľvek finančnej povinnosti, ktorej sa vystavená faktúra týka. Doručovanie faktúr sa vykoná podľa Článku XIV. tejto zmluvy.

2. Všetky finančné povinnosti, ktoré nájomcovi z tejto zmluvy vyplývajú sú uvedené bez DPH. DPH bude k jednotlivým platbám pripočítaná vo výške určenej v deň splatnosti konkrétnej finančnej povinnosti, a to vo výške určenej všeobecne záväzným predpisom.

Článok XII.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú – od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.1.2030.**
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zmluva sa po uplynutí dohodnutej doby predlžuje o ďalších 10 rokov; to neplatí v prípade ak nájomca prejaví vôľu nepredĺžiť trvanie zmluvy .

Článok XIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný touto zmluvou skončí uplynutím doby na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby na ktorú bol dojednaný sa nájom môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou účastníka zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom založený touto zmluvou uzavretím písomnej dohody, v ktorej dohodnú deň skončenia nájmu. V dohode o skončení nájmu zmluvné strany vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
3. Výpoveď musí byť písomná a musí sa v nej vymedziť dôvod výpovede a to tak jeho skutkovým zdôvodnením ako aj uvedením, o ktorý výpovedný dôvod sa jedná.
4. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi zmluvy. Doručenie výpovede sa vykoná podľa Článku XIV. tejto zmluvy.

Článok XIV.

Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) osobne.
2. Písomnosti sa doručujú ako obyčajná listová zásielka, na adresu sídla účastníka tejto zmluvy, ktorá je uvedená pri označení zmluvných strán. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla, a to v lehote do sedem dní odo dňa zápisu zmeny sídla do obchodného alebo iného registra.
3. Ak účastník zmluvy neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, a táto je zhodná s jeho adresou zapísanou v obchodnom registri alebo inom registri, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručenú a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenú.
4. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, a táto nie je zhodná s jeho adresou zapísanou v obchodnom registri alebo inom registri, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri alebo inom registri. Pri takomto doručení platí v celom rozsahu bod 3. tohto článku.

5. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že pri osobnom doručovaní je nájomca povinný prevziať všetky písomnosti vrátane faktúr tak, že ich prevzatie potvrdí prenajímateľovi na tieto písomnosti svojím podpisom a dátumom ich prevzatia.

Článok XV.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnení s predmetom tejto zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne druhému účastníkovi tejto zmluvy na základe tohto vyhlásenia.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch (3) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy tejto zmluvy a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis tejto zmluvy. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.
5. Táto zmluva je v súlade s § 5a) zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47a ods. 1. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa www.bpmmbb.sk.

-*-

V Banskej Bystrici, dňa 30.10.2015

Prenajímateľ: BPM s.r.o.

.....
Ing. Ján Šabo, konateľ

V Banskej Bystrici, dňa 30.10.2015

Nájomca: DAILY SNACK s.r.o.

.....
Jana Tupekova, konateľ

Príloha č. 1: Špecifikácia nebytových priestorov

Príloha č. 2: Prevádzkový poriadok nájomcu

Príloha č. 3: Zoznam hnutelného majetku