

1/2021

Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade s ustanoveniami §§ 663-684 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov platnom znení, medzi:

Prenajímateľ:

Názov :	Obec Limbach
Sídlo:	ul. SNP č. 55, 900 91 Limbach
IČO:	00 304 891
štatutárny zástupca:	Bc. Adriana Čechovičová, starostka obce

a

Nájomca:

Názov:	R-Gastro s.r.o.
Sídlo:	Bernoláková 47, 902 01 Pezinok
IČO:	45 902 372
Zastúpená:	Boris Červenka, konateľ
Zápis:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 68452/B

Prenajímateľ a nájomca spolu aj ako zmluvné strany

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností a nebytových priestorov na adrese Vinohradnícka 138/30, zapísaných na LV č. 426, vedeného pre k.ú. Limbach Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom ako:

- Parcela reg. C číslo 170, výmera 151 m², druh: zastavaná plocha a nádvorie,
- Parcela reg. C číslo 171, výmera 140 m², druh: zastavaná plocha a nádvorie,

a nebytových priestorov vo vlastníctve vyhlasovateľa zapísaných LV č. 1430, vedeného pre k.ú. Limbach Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom ako:

- Parcela reg. C číslo 172/1, výmera 93 m², druh: záhrada.

(ďalej len „nehuteľnosť“).

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dobu uvedenú v článku III. tejto zmluvy do odplatného užívania časť nehnuteľnosti definovanej v článku I tejto zmluvy vyznačenú na mapke, ktorá je súčasťou tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca prijíma predmet nájmu do odplatného užívania za podmienok uvedených v tejto zmluve a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi za prenechanie predmetu nájmu do užívania podľa tejto zmluvy nájomné v súlade s čl. IV. tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na vykonávanie činnosti prevádzka pohostinského zariadenia a v súlade s činnosťami uvedenými vo výpise zo živnostenského/obchodného registra ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to obdobie 5 rokov. Doba nájmu začína dňom 01.03.2021.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa skončí podľa článku VI. tejto zmluvy.

Čl. IV Nájomné

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej ako „nájomné“) je v súlade s predloženým návrhom v obchodnej verejnej súťaži vo výške 10 920 EUR / rok, t.j. 910 EUR/ za každý aj začatý kalendárny mesiac. Cena je konečná.
2. Cena nájmu nezahŕňa odplatu za služby spojené s prenájmom (t.j. voda elektrina plyn, stočné a pod.) ani poplatok za komunálne odpady príp. iné poplatky a dane (všetko spolu aj ako „služby spojené s nájmom“).
3. Nájomca je povinný uzatvoriť samostatné zmluvy s poskytovateľmi služieb podľa bodu 2 tohto článku a počas doby trvania nájmu je povinný riadne a včas ich uhrádzať.
4. Neuhradenie nájomného alebo sumy služieb spojných s nájmom riadne a včas zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa odseku 1 tohto článku bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi bankovým prevodom na účet prenajímateľa mesačne vždy najneskôr do 25-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť nájomné o výšku inflácie vyhlásenej ŠU SR za predchádzajúci kalendárny rok. Takto upravené nájomné je nájomca povinný začať platiť najskôr v kalendárny mesiac nasledujúci po kalendárnom mesiaci, kedy bola zverejnená výška inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr v kalendárny mesiac nasledujúci po kalendárnom mesiaci, v ktorom bolo nájomcovi prenajímateľom doručené oznámenie o úprave výšky nájomného.
7. V prípade zvýšenia nájmu zo strany tretích osôb, dane z nehnuteľností a iných poplatkov súvisiacich s predmetom nájmu, má prenajímateľ právo adekvátne zvýšiť nájomcovi nájomné. Zvýšené nájomné sa prvýkrát použije za kalendárny mesiac, ktorého sa bezprostredne týka.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca do troch dní od podpisu tejto zmluvy vloží na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného. V prípade, ak si prenajímateľ nesplní povinnosť podľa predchádzajúce vety, táto zmluva márnym uplynutím lehoty zaniká.
9. Prenajímateľ má právo použiť túto zábezpeku na:
 - a) nedoplatky na nájomnom,
 - b) úhradu prípadných neodstránených škôd, spôsobených v predmete prenájmu nájomcom alebo osobami, ktoré s ním byt užívajú alebo pokuty podľa tejto zmluvy.
10. V prípade použitia zábezpeky alebo jej časti prenajímateľom, je prenajímateľ povinný oznámiť a preukázateľne vyčíslieť nájomcovi výšku použitej zábezpeky a nájomca sa zaväzuje najneskôr v lehote do siedmich dní od doručenia oznámenia doplatiť kauciu do plnej výšky
11. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu vzniknutých nedoplatkov. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť a to najneskôr v lehote do 7 dní odo dňa skončenia nájmu.
12. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného alebo doplatením zábezpeky sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený používať predmet nájmu obvyklým spôsobom, pričom je povinný:
 - užívať predmet nájmu v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky na ochranu majetku, životného prostredia a na úseku požiarnej ochrany a v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
 - neprenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - užívať predmet nájmu tak, aby neprímerane nerušil prenajímateľa a ostatných nájomcov,
 - vykonávať stavebné úpravy v a na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
 - bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv na predmete nájmu; ak sa prenajímateľ nepostará o včasné vykonanie takýchto opráv, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa na svoje náklady sám; ak nájomca vynaloží náklady pri oprave predmetu nájmu, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov (i) ak takúto opravu vykoná so súhlasom prenajímateľa alebo (ii) ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu riadne oznámila jej potreba,
 - drobné stavebné úpravy a opravy v hodnote do 1 000 EUR vykonáva nájomca na vlastné náklady. Investície a opravy v hodnote nad 1 000 EUR a tiež prípadné dispozičné úpravy predmetu nájmu podliehajú schváleniu obecného zastupiteľstva.
 - ďalšie náklady napr. na opravy sanitárnych zariadení, elektrických zariadení, údržba dverí, kovaní, zámkov, žalúzií, podláh, bielenia stien a obnovy náterov a pod. si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
2. Nájomca berie na vedomie, že nehnuteľnosť je poistená prenajímateľom. V prípade, že nájomca má záujem o poistenie zariadenia, zabezpečí si toto na vlastné náklady. Prenajímateľ mu poskytne pri zabezpečovaní poistenia potrebnú súčinnosť.
3. Nájomca sa zaväzuje odškodniť prenajímateľa za akékoľvek a všetky škody, straty, výdavky, penále, sankcie, pokuty, náklady, resp. záväzky akéhokoľvek druhu (ďalej aj ako „škoda“), vzniknuté prenajímateľovi v súvislosti alebo v dôsledku priameho alebo nepriameho porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcom, vyplývajúcej z tejto zmluvy alebo z porušenia povinností ustanovených právnymi predpismi Slovenskej republiky a všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky nájomcom (vrátane nájomcom poverených osôb). Nájomca je povinný plniť na základe tohto ustanovenia o odškodnení v lehote 15 dní od doručenia príslušnej výzvy prenajímateľa nájomcovi, identifikujúcej porušenie povinností zo strany nájomcu a preukazujúcej výšku predmetnej škody, straty, výdavkov, nákladov, resp. záväzkov, a to v ich plnej výške. Ustanovenia obchodného zákonníka a osobitných predpisov o náhrade škody týmto nie sú dotknuté.
4. V prípade vzniku škody, znehodnotenia a/alebo akéhokoľvek poškodenia predmetu nájmu alebo okolitých nehnuteľností, sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi a vlastníkom nehnuteľnosti nahradiť všetky škody s tým spojené. Bod 4 tohto článku sa použije analogicky.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo s úhradou služieb spojených s nájmom, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.
6. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- poskytnúť nájomcovi súčinnosť v prípade potreby stavebných úprav na predmete nájmu,
- zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu, ktoré má prenajímateľ urobiť v súlade s článkom V bod 1 písm. e).

ČI. VI. Skončenie nájmu

- Nájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa skončí:
 - pisomnou dohodou zmluvných strán;
 - odstúpením od zmluvy
 - uplynutím lehoty na ktorú bola dojednaná
 - uplynutím výpovednej lehoty.
- Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a/alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom tejto zmluvy;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu porušujú pokoj alebo poriadok alebo obmedzujú v užívaní nehnuteľnosti prenajímateľa alebo iných nájomcov.
- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť ak:
 - prenajímateľ nezabezpečil vykonanie opráv na predmete nájmu, ktoré má prenajímateľ urobiť v súlade s článkom V bod 1 písm. e) v primeranej lehote na vykonanie týchto opráv, a to napriek tomuže ho nájomca na potrebu ich vykonania písomne upozornil,
 - si prenajímateľ neplní riadne iné povinnosti podľa tejto zmluvy.
- Zmluvné strany môžu túto zmluvu vypovedať v dvojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne planúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po to mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť stav predmetu nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- Zmluvné strany sa týmto dohodli, že po skončení doby nájmu podľa tejto zmluvy a pri jeho vrátení bude zmluvnými stranami spísaný protokol o odovzdaní predmetu nájmu, ktorý zmluvné strany podpíšu.

ČI. VII. Záverečné ustanovenia

- Zmeny a dodatky tejto zmluvy je možné robiť len písomnej forme.
- Osoby uvedené v tejto nájomnej zmluve vyhlasujú, že sú oprávnené konať za zmluvné strany a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
- Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
- Jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy sú oddeliteľné v tom zmysle, že prípadná neplatnosť jedného z ustanovení nespôsobuje neplatnosť zmluvy ako celku. Pokiaľ by sa v dôsledku

vydania všeobecne záväzného právneho predpisu ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy dostalo do rozporu s právnym poriadkom alebo pokiaľ by ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bolo súdom označené za ustanovenie v rozpore s právnym poriadkom a tento rozpor by spôsobil neplatnosť tejto zmluvy ako celku, zmluvné strany sa v tejto veci budú riadiť všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak toho, že súhlasia s jej obsahom a toho, že ju uzatvorili slobodne, vážne nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok ju podpísali.

Príloha č. 1: mapka/situačná/

Príloha č. 2: preberací/odovzdávací protokol

V Limbachu dňa 01.03.2021

.....
prenajímateľ
Obec Limbach
Bc. Adriana Čechovičová
Starostka obce



R - Gastro, s.r.o.

Bernolákova 47, 902 01 Pezinok
Prevádzka: Vinohradnícka 30, Limbach
IČO: 45 902 672 DIČ: 2023130472

.....
nájomca
R-Gastro s.r.o.
Boris Červenka
konateľ