



NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 35/2013

Prenajímateľ:	OBEC BUDMERICE
sídlo:	900 86 Budmerice 534, Slovenská republika
IČO:	00304697
zastúpená:	Ing. Jozef Savkuliak, starosta
bankové spojenie:	6601599001/5600, Dexia banka Slovensko a.s., pobočka Pezinok

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:	LOVINO s. r. o.
sídlo/miesto podnikania:	
IČO:	
DIČ:	
IČ DPH:	
zapísaný:	v obchodnom registri OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 88927/B
konajúci:	Felix Lovás, konateľ spoločnosti

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto nájomnú zmluvu
(ďalej len „Zmluva“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- (1) Účelom nájmu je prenechanie pozemku a nebytového priestoru Prenajímateľa do užívania Nájomcu z dôvodu ich podnikateľského využitia v oblasti reštauračných a pohostinských služieb.
- (2) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1 z celku, zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, na liste vlastníctva č. 1050 vydanom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Pezinok, v okrese Pezinok, v obci Budmerice, v katastrálnom území Budmerice a to:
 - pozemok, parc. č. 1130/6, evidovaný ako parcela registra „C“, zastavané plochy a nádvoría o výmere 119 m²,
 - nebytový priestor, zasadacia miestnosť, o celkovej výmere 51,6 m², nachádzajúci sa v budove športového zariadenia, postavenej na parc. č. 1130/6,(ďalej len „Predmet nájmu“).
- (3) Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi za odplatu uvedenú v čl. III tejto Zmluvy Predmet nájmu uvedený v bode 2 tohto článku Zmluvy, aby ho Nájomca dočasne užíval počas dohodnutej doby nájmu.
- (4) Táto Zmluva bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Budmerice dňa 11. 4. 2013 a to uznesením č. 16/6/2013 v súlade s ust. § 9 zákona NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení. Toto uznesenie obecného zastupiteľstva tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

Článok II. Doba nájmu


- (1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **10 rokov**. Nájom začína dňom 01. 06. 2013 a končí 31. 05. 2023.

Článok III. Nájomné, služby a spôsob platenia

- 1) Nájomné za prenajatý Predmet nájmu je stanovené Prenajímateľom s prihliadnutím na platné všeobecné záväzné nariadenie obce Budmerice o nájme bytov a nebytových priestorov.
- 2) Výška nájomného je 20,00 EUR/1 m² ročne, t.j. celková suma nájomného je 51,6 m² x 20 = **1.032,00 EUR ročne**.
- 3) Mesačná úhrada nájomného za prenajaté nebytových priestorov je určená pomerne z ceny ročného nájmu vo výške **86,00 EUR/1 mesiac /slovom: osemdesiatšesť eur/**.
- 4) Nájomca je povinný platiť mesačné nájomné vždy vopred do 15. dňa toho, ktorého mesiaca, Prenajímateľovi.
- 5) V prípade, že Nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Úroky z omeškania sú splatné do piatich dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.
- 6) Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej výške mesačných zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s užívaním prenajatých priestorov:
 - a) Vodné je stanovené mesačnou paušálnou sumou vo výške **5,00 €**.
 - b) Elektrická energia sa bude platiť mesačne zálohovou platbou vo výške **50,00 €**.
 - c) Stočné sa bude účtovať podľa platného VZN Obce Budmerice.
 - d) Odvoz komunálneho odpadu je zabezpečený Prenajímateľom v cene podľa platného VZN Obce Budmerice.
- 7) V prípade, že počas platnosti tejto Zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov v prenajatých nebytových priestoroch, je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu až do maximálnej výšky nájmu, určenej v tom čase platným všeobecným záväzným nariadením obce Budmerice, ktorým sa stanovuje rozsah regulácie cien v oblasti nájmu bytových a nebytových priestorov. Prenajímateľ je počas platnosti Zmluvy taktiež oprávnený zvýšiť platby za energie, ak dôjde k zvýšeniu cenových úrovní dodávaných médií. Úprava výšky nájmu a energií sa uskutoční jednostranným oznámením Nájomcovi, pričom Prenajímateľ je povinný toto zvýšenie nákladov na požiadanie preukázať Nájomcovi.
- 8) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto Zmluvy až do doby riadneho vypratania prenajatého priestoru.

Článok IV. Zriadenie terasy

- (1) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je oprávnený zriadiť terasu na príslušnom pozemku vo vlastníctve Prenajímateľa.
- (2) Terasa musí byť umiestnená tak, aby neobmedzovala premávku vozidiel a pohyb chodcov, nepoškodzovala zariadenia verejného osvetlenia a verejnú vegetáciu a neobmedzovala možnosť zásobovania.
- (3) Všetky súčasti terasy vrátane konštrukcií, vegetácie a pod. nesmú zasahovať mimo plochy povolenej pre terasu.

- 
- (4) Podlahu terasy je potrebné riešiť samostatným pódium.
 - (5) Prevádzkovateľ terasy je povinný zabezpečiť čistotu, poriadok a estetickú úroveň na verejnom priestranstve a zabrániť znečisťovaniu okolia prevádzkovaním terasy. V prípade, že dôjde k znečisteniu, je povinný toto bezodkladne odstrániť.
 - (6) Prevádzkový čas na terase sa upravuje do 22.00 hod.
 - (7) Nie je prípustné rozširovanie posedenia mimo plochy terasy.

Článok V. Práva a povinnosti Zmluvných strán

(1) Nájomca sa zaväzuje:

- (a) užívať Predmet nájmu v súlade s nájomnou zmluvou s obvyklým užívaním,
- (b) poistiť na svoje náklady prenajaté priestory pre prípad poškodenia počas platnosti tejto Zmluvy,
- (c) umožniť Prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov a za účelom vykonania potrebných opráv,
- (d) Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu,
- (e) Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií (s výnimkou ich výmeny), sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.,
- (f) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením Prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi,
- (g) Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi vinou Nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu škody odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov,
- (h) Nájomca je oprávnený dať vec do podnájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa,
- (i) V prípade ukončenia nájmu je Nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak Nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a Prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu Nájomca. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť Nájomca,
- (j) Nájomca je povinný v prenajatých nebytových priestoroch dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo:
 - zákona 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov,
 - zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti práce v znení neskorších predpisov,
 - všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - záväzných predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia,
 - záväzných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.
- (k) Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto článku.

(2) Prenajímateľ sa zaväzuje:



- (a) zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním prenajatých priestorov,
- (b) Prenajíateľ umožní Nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovanie nájomného a služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov.

Článok VI. Ukončenie Zmluvy

- (1) Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
- (2) Prenajíateľ môže písomne vypovedať Zmluvu, ak :
 - (a) Nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy, resp. nedodržuje ustanovenia tejto Zmluvy,
 - (b) Nájomca viac ako 1 mesiac mešká s platením úhrad podľa článku III tejto Zmluvy,
 - (c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,
 - (d) ak Nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu Prenajíateľa,
 - (e) ak Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
- (3) Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu, ak :
 - (a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - (b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - (c) Prenajíateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak,
- (4) Výpovedná lehota je pri bode 2. a 3. tohto ustanovenia tri mesiace, s výnimkou bodu 2 písm. (b), bodu 3 písm. (b) a písm. (d), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že po zániku nájmu uzatvoria spolu najneskôr do 60 dní kúpnu zmluvu na predaj vybudovanej terasy, ktorá je uvedená v čl. IV tejto Zmluvy a ktorá bude vo vlastníctve Nájomcu. Terasa musí byť v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy v stave bežného opotrebenia.
- (6) Právo na zaslanie výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy v lehote najneskôr do 60 dní od skončenia nájmu nemá tá zmluvná strana, ktorá spôsobila zánik nájmu.
- (7) Kúpna cena za predaj letne terasy je určená nasledovne:
 - v prípade skončenia nájmu zo strany Nájomcu, je kúpna cena určená vo výške 2.500,00 EUR, ak dôjde k skončeniu nájmu po 2 rokoch jeho trvania,
 - v prípade skončenia nájmu zo strany Prenajíateľa, je kúpna cena určená vo výške 4.000,00 EUR, ak dôjde k skončeniu nájmu medzi 2 až 5 rokom od jeho vzniku, a 2.500,00 EUR, ak dôjde k skončeniu nájmu zo strany Prenajíateľa medzi 5 až 10 rokom nájmu,
 - v prípade skončenia nájmu do 2 rokov od jeho vzniku, je kúpna cena určená vo výške 5.000,- EUR.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- (1) Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s jej predmetom disponovať bez obmedzenia, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

- (2) Zmeny alebo dodatky tejto Zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu Zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva obce Budmerice.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto Zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- (4) Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a v tomto stave ich preberá.
- (5) Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
- (6) Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

ZMLUVNÉ STRANY VYHLASUJÚ, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy nebol dohodnutý v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Budmericiach, dňa 20.05.2013.

Za Prenajímateľa:



Obec Budmerice
Iozef Savkuliak, starosta

Za Nájomcu:



LOVINO s. r. o.
Felix Lovás, konateľ

