

LV: 24.7. 2021

12/2021

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestoroch

medzi

Prenajímateľom:

Obec Brestov

sídlo: Brestov 99, 082 05 Šarišské Bohdanovce

IČO: 00326844

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK05 5600 0000 0005 7174 7001

v zastúpení: Jozef Šoltés – starosta obce

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomcom:

Lumar Food s.r.o.

sídlo: Južná trieda 4B, Košice - mestská časť Juh 040 01

IČO: 50 903 519

DIČ: 212 05 238 34

bankové spojenie: SK13 7500 0000 0040 2466 8716

v zastúpení: Ľuboš Lefkovič – konateľ

/ďalej len „nájomca“/

/ďalej spoločne tiež len „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“/

za týchto podmienok:

Článok I. Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 397, v kat. úz.: Brestov, obec: Brestov, okres: Prešov, a to stavby so súp.č. 99, druh stavby: administratívna budova, popis stavby: obecný úrad, stojacej na pozemku CKN s parc.č. 174/2, /ďalej tiež len „budova“/.

1.2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v budove špecifikovanej v bode 1.1., a to priestory bývalého pohostinstva, nachádzajúce na prvom nadzemnom podlaží budovy vľavo od hlavného vstupu do budovy o celkovej výmere 62,05 m². /ďalej len „predmet nájmu“/.

1.3. Nájomca je oprávnený spoločne s predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory v budove, a to WC zariadenie o výmere 7 m², vstupnú chodbu o výmere 8 m² a pivnicu v suteréne budovy, o celkovej výmere 10 m², ktoré zároveň slúžia pre užívanie a potreby prenajímateľa.

Článok II. Účel nájmu

2.1. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu bude užívať výlučne za účelom prevádzkovania pohostinstva alebo iného obdobného reštauračného zariadenia v súlade so svojím predmetom činnosti.

2.2. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využitia predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok III. Nájomné a platby za úhradu služieb spojených s nájomom

3.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 130,- EUR mesačne /slovom: stotridsať eur/ (ďalej len „nájomné“).

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné je splatné vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca za nasledovný kalendárny mesiac.

3.3. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby súvisiace s nájomom.

3.4. Za dodávky tepla (pozn. vykurovanie objektu plynom) je nájomca povinný platiť zálohovú platbu 10 EUR mesačne s tým, že nájomca sa zaväzuje hradiť celkovo 10 % celkových nákladov na plyn spotrebovaný v celej budove. Vyúčtovanie zálohových platieb za plyn sa uskutoční raz ročne podľa faktúry vystavenej prenajímateľom dodávateľom plynu, a to v lehote do 30 dní odo dňa od doručenia ročného vyúčtovania plynu dodávateľom.

3.5. Za dodávky pitnej vody sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi cenu (vodné) vo výške uvedenej vo Všeobecne záväznom nariadení obce Brestov o podmienkach dodávky pitnej vody z verejného vodovodu, platnej v danom kalendárnom roku, vypočítanú podľa stavu skutočnej spotreby zistenej samostatným vodomermom v predmete nájmu raz ročne, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou do 15 dní odo dňa jej vystavenia. Ku dňu 1.1.2021 je vodné určené vo výške 0,35 EUR za 1 m³.

3.6. Na vývoze žumpy sa nájomca zaväzuje podieľať vo výške nákladov za jeden vývoz žumpy raz ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou do 15 dní odo dňa jej vystavenia. Za vývoz komunálneho odpadu bude nájomca uhrádzať poplatok za komunálny odpad vo výške určenej v príslušnom Všeobecne záväznom nariadení obce Brestov s tým, že pre účely výpočtu výšky poplatku je ukazovateľ produkcie komunálnych odpadov sa určuje vo výške 2.

3.7. Súčasťou poskytovaných služieb súvisiacich s nájomom nie je dodávka elektrickej energie. Spotrebu elektrickej energie si bude uhrádzať nájomca samostatne v zmluvnom vzťahu priamo s dodávateľom elektrickej energie na základe samostatného elektromera prevádzky.

3.8. Zmluvné strany sa dohodli, že prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrad za súvisiace služby, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.

3.9. Nájomca je povinný pri podpise nájomnej zmluvy zložiť na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví zmluvy kauciu vo výške nájomného za jeden mesiac, uvedeného v bode 3.1. tejto zmluvy, t.j. vo výške 130,- EUR. Prostriedky z poskytnutej kaucie je prenajímateľ oprávnený jednostranne započítať na akékoľvek včas neuhradené pohľadávky vzniknuté zo zmluvného

vzťahu s nájomcom, a to najmä pohľadávky na nájomnom a na úhradách za poskytnuté služby, náhradu škody a zmluvné pokuty. Po použití hoci len časti kaucie je nájomca povinný doplniť kauciu do pôvodnej výšky na základe výzvy prenajímateľa, v lehote do 15 dní odo dňa jej doručenia prenajímateľom nájomcovi.

3.10. Prenajímateľ odpustí nájomcovi splátku za bežný mesiac júl 2021, a počas jedného roka od podpísania zmluvy platby za dodávku tepla.

3.11. Splátky nájomného budú nasledovné:

k 1.08.2021 – akontačná splátka vo výške 130,- EUR

k 15.08.2021 a následne ďalších mesiacov nájomná splátka za príslušný mesiac, vždy k 15. príslušného mesiaca (k 15.08.2021 za august)

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy si predmet nájmu riadne obhliadol a je uzrozumený so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu v tomto stave preberá.

4.2. Počas trvania nájmu je nájomca povinný udržiavať predmet nájmu, užívať ho riadnym spôsobom a vykonávať na svoje náklady bežnú údržbu a drobné opravy. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné zásahy v predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Za bežnú údržbu a drobné opravy sa v tomto prípade považuje suma do 200 EUR jednotlivo. Väčšie opravy, znemožňujúce užívanie predmetu nájmu riadnym spôsobom a presahujúce sumu 200 EUR zabezpečí prenajímateľ po dohode s nájomcom na vlastné náklady. To neplatí v prípade, ak ide o odstraňovanie poruchy alebo závady, ktorú spôsobil nájomca v dôsledku porušenia svojich povinností podľa tejto zmluvy alebo podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. V prípade opráv alebo úprav predmetu nájmu, ktoré nie sú nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu riadnym spôsobom (napr. modernizácia priestoru, stavebné úpravy priestoru podľa požiadaviek nájomcu, estetické zmeny a pod.), je nájomca oprávnený takéto úpravy vykonať len po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že ak uskutočnením stavebných alebo iných úprav predmetu nájmu dôjde k zvýšeniu hodnoty predmetu nájmu, tak nájomca nemá právo požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

4.3. Súčasťou predmetu nájmu nie je jeho vnútorné vybavenie, ktoré si zabezpečí sám nájomca na vlastné náklady.

4.4. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

4.5. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, prípadne vykonania opráv. Vo výnimočných prípadoch – havária, požiar, živelná pohoda je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.

4.6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.

4.7. Nájomca je povinný užívané nebytové priestory riadne zabezpečiť, dodržiavať požiarnebezpečnostné predpisy a opatrenia, predpisy o manipulácii s odpadmi, predpisy, týkajúce sa ochrany životného prostredia a ochrany verejného poriadku ako aj povinnosti, vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných nariadení obce Brestov. Nájomca zabezpečí, aby v predmete nájmu nedochádzalo k rušeniu nočného pokoja.

4.8. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ; v opačnom prípade zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám v dôsledku porušenia tejto povinnosti.

4.9. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách údajov nájomcu (obchodné meno, sídlo, právna forma a pod.) ako aj o vstupe do likvidácie, o vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu alebo nariadenie exekúcie na jeho majetok.

Článok V.

Doba trvania nájmu

5.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa **01.07.2021**

5.2. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy riadne prevzal od prenajímateľa predmet nájmu a tento skontroloval a prezrel, oboznámil sa s jeho stavom, ku ktorému nemá žiadne výhrady.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť len z nižšie uvedených taxatívnych dôvodov :

- a) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení tejto nájomnej zmluvy,
- b) právnym zánikom nájomcu,
- c) zánikom predmetu nájmu,
- d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania so zaplatením ceny nájmu alebo úhrad za poskytnuté služby, súvisiace s nájmom, o viac ako 30 dni po lehote ich splatnosti,
- e) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez udania dôvodu s tým, že výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
- f) Ak dôjde zo strany nájomcu, resp. prenajímateľa k porušeniu niektorého článku zmluvy.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

6.1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.

6.2. Zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom uvedeným v bode 5.1. tejto zmluvy za predpokladu jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

6.3. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.

6.4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

6.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

6.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

... do ...
... mesiaca ...
... ich splatnosti, ...
... bez udania dôvodu s tým, že výpoveď musí ...

3 0 06 2021

V Brestove, dňa 3 0 06 2021

V Brestove, dňa

Prenajímateľ:

[Handwritten signature]



Nájomca:

[Handwritten signature]