

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

názov organizácie:	Obec Rimavské Zalužany
sídlo:	Rimavské Zalužany 1, 980 53
zastúpený:	Milan Medved', starosta
IČO:	00 649 830
DIČ:	2021275663
bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu:	SK30 5600 0000 0020 0345 2001

/ďalej len „Prenajímateľ“/

a

Nájomca:

názov organizácie:	LIKANI s.r.o.
sídlo:	Rimavské Zalužany 132, 980 53
zastúpený:	Pavol Budovec, konateľ
IČO:	52 533 425
DIČ:	2121052868
bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
číslo účtu:	SK22 1100 0000 0029 2687 7526

/ďalej len „Nájomca“/

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:
stavby vedené v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Rimavská Sobota, Katastrálny odbor, evidované na LV č. 190, katastrálne územie Rimavské Zalužany, obec RIMAVSKÉ ZALUŽANY, okres Rimavská Sobota ako
- polyfunkčná budova so súpisným číslom 83, situovaná na parcele registra „C“ evidovaná na KN, č. parcely 60/1.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania v polyfunkčnej budove nebytové priestory pohostinstva a terasy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť po celú dobu nájmu Nájomcovi a jeho klientom voľný prechod cez pozemok parc. č. 882/2 v bode 1. uvedeného LV č. 190 od cesty ku vstupu do budovy, v ktorej bude mať Nájomca prenajaté nebytové priestory a tiež príjazd vozidiel k prenajatým priestorom po tomto pozemku.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať Nájomcovi vyššie uvedené priestory do dočasného užívania v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

Článok II. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude predmet nájmu využívať na účely pohostinstva.
2. Rozšírenie alebo zmena účelu nájmu vyžaduje písomnú dohodu oboch strán.
3. Zmluva o nájme sa uzatvára na základe Uznesenia č.72/2019 Obecného zastupiteľstva Rimavské Zalužany zo dňa 12. 09. 2019.

Článok III. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi nehnuteľnosti uvedené vyššie v Článku I. na dobu určitú a to od 01. 01. 2020 do 31. 01. 2023.
2. Dobu nájmu stanovenú touto Zmluvou je možné meniť výlučne na základe písomnej dohody oboch strán vo forme písomného a číslovaného dodatku k tejto Zmluve.
3. Túto zmluvu je možné ukončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1, Článku III. tejto Zmluvy;
 - b) dohodou – za skončenie nájomnej zmluvy sa pokladá deň, ktorý je v dohode uvedený, ak takýto dátum v dohode nie je uvedený, deň, kedy bola dohoda podpísaná obidvomi zmluvnými stranami;
 - c) výpoveďou zo strany Prenajímateľa ak:
 - I. Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - II. Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a platením úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu – vid' Čl IV. a Čl. V.
 - III. bolo rozhodnuté o zmene stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - IV. Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,

d) výpoveďou zo strany Nájomcu ak:

- I. stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
- II. Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

Výpovedná doba bola stanovená zmluvnými stranami na tri mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane, avšak nesmie prekročiť trvanie doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto Článku. Zmluvy.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy sa dojednáva v zmysle Uznesenia Obecného zastupiteľstva na sumu 1.- EUR, slovom: Jedno EUR.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytových priestorov a ktoré sú bližšie špecifikované v Článku V. tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajíateľ nebude Nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu nájomného, ale Nájomca bude nájomné platiť pravidelne mesačne v sume 1.- EUR, resp. jednorázovo v sume 12.- EUR ročne bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajíateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pri mesačnej platbe vždy do 10-teho v mesiaci za príslušný mesiac, resp. pri ročnej platbe vždy do 10. 1. príslušného roka.

Článok V. Služby spojené s nájomom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom spôsobe úhrad za poskytované služby spojené s nájomom nebytových priestorov:
 - a) dodávka tepla – Nájomca si zabezpečil prepis fakturačného odberného miesta zemného plynu na svoje meno so spol. Slovakia Energy, s.r.o. a náklady spojené s odberom zemného bude uhrádzať mesačne formou inkasa z bežného účtu,
 - b) elektrická energia – Nájomca si zabezpečil prepis fakturačného odberného miesta elektrickej energie na svoje meno so Stredoslovenskou energetikou, a.s. a náklady spojené s odberom bude uhrádzať mesačne formou inkasa z bežného účtu,
 - c) vodné – nájomca si zabezpečil prepis fakturačného odberného miesta vody na svoje meno so Stredoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. a náklady spojené s odberom vody bude uhrádzať formou trvalého príkazu z bežného účtu,
 - d) odvoz TKO – Nájomca bude úhrady prevádzať na základe vyrubenia poplatku Obcou Rimavské Zalužany bezhotovostným prevodom z účtu na bankový účet Obce podľa predpisu.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v nadväznosti na Čl. II. tejto Zmluvy.
2. Prenajíateľ a nájomca podpisom tejto Zmluvy vyhlasujú, že predmet nájmu Nájomca prevzal od Prenajíateľa v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto Zmluvy, spoločne s kľúčmi od vstupu do Predmetu nájmu.
O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Zmluvné strany spíšu Preberací protokol.
4. Nájomca má právo užívať predmet nájmu uvedený v Čl. I. tejto Zmluvy počnúc dňom jeho prevzatia.
5. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu len v rozsahu a na účely, ktoré sú stanovené v tejto Zmluve. Pri výkone svojich práv je Nájomca povinný dbať, aby sa v Predmete nájmu vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom, resp. Prenajíateľovi, výkon ich práv.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby je povinný neodkladne písomne oznamovať Prenajíateľovi, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov a to ani na svoje náklady. V prípade, že tak učiní sa náklady zo strany Nájomcu vynaložené na rôzne úpravy prevedené svojvoľne v Predmete nájmu nijako neprejavia, neovplyvnia zľavnenie na výške nájomného, resp. žiadne započítanie vrámci tejto predmetnej Zmluvy nebude možné.
V prípade svojvoľných zmien v Predmete nájmu zo strany Nájomcu, Prenajíateľ bude požadovať uviesť všetky priestory nachádzajúce sa v Predmete nájmu do pôvodného stavu, v akom nebytové priestory Nájomca prevzal na základe predmetného zmluvného vzťahu o nájme.
8. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu. Zároveň je oprávnený označiť si prevádzku na vstupných dverách do predmetu nájmu vo forme informačnej tabule alebo reklamy.
9. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajíateľa označovať iné časti predmetu nájmu, napr. okná, vonkajšie a ani vnútorné steny spoločných priestorov budovy, v ktorej sa prenajímaný nebytový priestor nachádza. Na každé takéto umiestnenie reklamy je potrebný súhlas Prenajíateľa.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
11. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, protipožiarne a iné predpisy a technické normy v súlade so všeobecne záväznými predpismi SR. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe.

12. Nájomca a Prenajímateľ sú povinní informovať druhú stranu zmluvy o všetkých skutočnostiach, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto Zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu, najneskôr do piatich pracovných dní po tom, čo sa o týchto skutočnostiach dozvedeli.
13. V prípade, že pri činnosti Nájomcu v predmete nájmu dochádza k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu, je Nájomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súlade s platnými predpismi.
14. Prenajímateľ má právo, na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi, minimálne však jeden pracovný deň vopred, vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly, akým spôsobom Nájomca užíva prenajaté priestory. Prenajímateľ je oprávnený v prípade neodkladných úkonov (požiar, potopa, iné nebezpečenstvo) vstúpiť do prenajatých priestorov aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi, avšak je povinný vyššie uvedenú skutočnosť bezodkladne oznámiť Nájomcovi.
Za týmto účelom má Prenajímateľ jednu sadu kľúčov od predmetu nájmu k dispozícii, tieto však budú samostatne zabalené v obálke, zapečatené pred Nájomcom a uschované v trezore starostu Obce Rimavské Zalužany.
15. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v predmete nájmu počas doby trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok proti prípadným škodám a krádežiam.
16. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, spoločných priestoroch a zariadeniach, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu pri plnení pokynov nájomcu alebo osoby, ktoré vstupujú do predmetu nájmu s vedomím nájomcu, taktiež aj jeho zákazníci.
17. Prenajímateľ nezodpovedá za straty hmotného majetku Nájomcu, resp. skladového materiálu odcudzením v priestoroch Predmetu nájmu.
18. Nájomca je zodpovedný za stratu a poškodenie kľúčov od predmetu nájmu.
Nájomca nie je oprávnený vymeniť zámky od prenajatých priestorov bez súhlasu Prenajímateľa. Vyššie uvedené sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy.
19. V prípade havárie, vyššej moci alebo zásahu štátnych alebo verejných úradov, Nájomca nemá voči Prenajímateľovi právo na náhradu prípadnej škody, ktorá vznikne v dôsledku niektorej z uvedených činností.
20. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať letnú a zimnú údržbu prístupovej komunikácie k Predmetu nájmu.
21. V prípade zániku alebo skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať nebytový priestor Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru spíšu Nájomca a Prenajímateľ preberací protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany.

Článok VII. Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad za plnenia o viac ako 15 dní, je prenájomateľ oprávnený požadovať od nájomcu aj poplatok z omeškania (§ 697 Občianskeho zákonníka) vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. Pokiaľ bude nájomca v omeškaní s platením nájomného o viac ako 30 dní, je toto omeškanie hrubým porušením tejto Zmluvy a zároveň aj dôvodom na okamžité zrušenie nájomnej zmluvy bez výpovednej lehoty, o čom musí Prenajímateľ písomne upovedomiť Nájomcu.
3. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť Nájomcovi náhradné priestory.
4. Nájomca je Prenajímateľom upozornený, že prípadné škody, ktoré Nájomca spôsobí Prenajímateľovi, resp. iným nájomcom v polyfunkčnej budove so súpisným číslom 83, je tieto škody povinný nahradiť.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny alebo zrušenie tejto Zmluvy sú možné len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzájomné vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), Obchodného zákonníka (zákon č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov) a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Ustanovenia tejto Zmluvy sa môžu meniť dodatkami uzavretými v písomnej forme. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto Zmluvy (korešpondencia) budú vyhotovené v písomnej forme a doručovať ich zmluvné strany budú osobne, poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu doručovacej adresy bez zbytočného odkladu. V prípade, že Nájomca doporučenú poštová zásielku Prenajímateľa z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím desiatich dní odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla Nájomcu v zmysle vyššie uvedeného. Uvedené platí aj pre doručovanie Prenajímateľovi.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Obce Rimavské Zalužany.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dve obdrží Prenajímateľ a dve Nájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, Zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu Zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Rimavských Zalužanoch, dňa 27. 12. 2019



Obec Rimavské Zalužany
Prenajímateľ

LIKANI s.r.o.
Rimavské Zalužany 132
980 53 Rimavská Baňa
IČO: 52 533 425 DIČ: 212 1052 868
tel.: 0905 786 381

LIKANI s.r.o.
Nájomca