

ZMLUVA

o nájme nehnuteľnosti č. 1 /2023

uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Prenajímateľ: | Obec Dolné Lovčice |
| So sídlom: | SNP 865/69, 919 27 Dolné Lovčice |
| Zastúpená: | In. Tomáš Bartovič, starosta obce |
| IČO: | 00 686 301 |
| DIČ: | 2021147744 |
| Bankové spojenie: | Prima banka Slovensko, a.s. |
| Číslo účtu: | SK2956 0000 0000 10 08 73 70 01 |
| | |
| 2. Nájomca: | POLESY s.r.o., |
| So sídlom: | Ľudmily Podjavorinskej 2543/15, 917 01 Trnava |
| IČO: | 47 233 397 |
| Bankové spojenie: | FIO banka |
| Číslo účtu: | SK52 8330 0000 0024 0129 2357 |

II. Predmet a účel nájmu a zmluvy

1. Prenajímateľ nadobudol ako vydražiteľ do výlučného vlastníctva stavbu so súpisným číslom 732, popis stavby – hostinec, nachádzajúcu sa na ulici Trnavská 5, v obci a v katastrálnom území Dolné Lovčice. Stavba je postavená na pozemku - parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným číslom 1/11, o výmere 149 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria. Obe nehnuteľnosti sú v čase podpisu tejto zmluvy evidované na LV č. 783, vedenom Okresným úradom Trnava pre katastrálne územie Dolné Lovčice, obec Dolné Lovčice.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu (nájomné) na užívanie podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve vyššie špecifikovanú stavbu, ktorá tvorí predmet nájmu v tejto zmluve a to na účely prevádzkovania pohostinstva.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť predmet nájmu podľa tohto článku do nájmu, pričom neexistuje žiadna právna prekážka brániaca v prenechaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.
4. Nájomca bude predmet nájmu užívať výlučne na prevádzkovanie pohostinstva, v rámci výkonu svojej podnikateľskej činnosti vyplývajúcej mu z príslušného podnikateľského oprávnenia, ktorého je držiteľom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli a prenajímateľ

trvá na tom, že nájomca je povinný predmet nájmu za týmto účelom aktívne a nepretržite užívať počas platnosti tejto nájomnej zmluvy.

5. Stav predmetu nájmu je nájomcovi dobre známy, a to z jeho predchádzajúceho užívania, resp. z predchádzajúceho nájomného vzťahu. Nájomca predmet nájmu preberá v takom stave, v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy (s dôrazom na to, že tieto nebytové priestory nájomca dlhodobo užíval), a to bez výhrad, a vyhlasuje a potvrdzuje, že tento stav predmetu nájmu mu vyhovuje, súhlasí s ním a je súladný s jeho požiadavkami a potrebami v súlade s účelom nájmu. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave, v akom sa tento nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy, pričom nájomca nepožaduje vykonať zo strany prenajímateľa žiadne zmeny alebo úpravy predmetu nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a riadne a včas platiť dohodnuté nájomné, ako aj náklady za energie a ostatné plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, a to v súlade s podmienkami ďalej uvedenými v ustanoveniach tejto zmluvy.

III. Doba nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy je dohodnutý na dobu **neurčitú, pričom doba nájmu začína plynúť dňa 01.07.2023.**

IV. Výška a splatnosť ceny nájmu (nájomné)

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **318,- EUR mesačne.**
2. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne, za každý kalendárny mesiac, a to vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájomné uhrádzané, vo výške podľa bodu 1 tohto článku zmluvy.
3. Nájomné sa platí bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do obecnej pokladne, bez vystavovania a zasielania faktúr, a to s ohľadom na skutočnosť, že obec nie je platiteľ dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Ostatné prevádzkové náklady bude nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. V. tejto zmluvy.
4. Ak dôjde zo strany nájomcu k omeškaniu s platením nájomného alebo iných platieb, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny nájmu/platieb, s ktorými je v omeškaní, a to za každý, aj začatý deň omeškania.

V. Prevádzkové náklady

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi náklady za vodné a stočné. Pre účely zisťovania skutočnej spotreby je v pohostinstve umiestnený merač pre zadnú časť budovy (potravinu). Skutočná spotreba sa zistí odpočítaním nameranej spotreby tohto pridruženého merača od stavu hlavného vodomera umiestneného vo vodomernej šachte na terase pohostinstva.

2. Náklady na dodávku vody a odvádzanie a čistenie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, teda vodné a stočné, je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe požiadavky prenajímateľa, a to vo výške nákladov skutočne fakturovaných od ich dodávateľa, dvakrát ročne, so zohľadnením skutočnej spotreby nájomcu podľa merača vody.
3. Ak dôjde zo strany nájomcu k omeškaniu pri úhrade faktúr vystavených za účelom zaplatenia prevádzkových nákladov, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy s ktorou je nájomca v omeškaní za každý, aj začatý deň omeškania.
4. Poplatky za komunálny odpad je nájomca povinný uhradiť na základe rozhodnutia obce Dolné Lovčice.
5. Pokiaľ ide o dodávku ostatných energií (elektrina, plyn), nájomca je povinný sa sám zaevidovať na odber a úhradu týchto energií a platiť za tieto energie priamo dodávateľom (bez preúčtovávania od prenajímateľa), pričom prenajímateľ poskytne nájomcovi ako vlastník predmetu nájmu v tejto veci primeranú súčinnosť, ak bude potrebná.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené samotným nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch umiestnených v predmete nájmu. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že o riadnom prevádzkovaní a údržbe predmetu nájmu bol riadne poučený a ich podmienky dobre pozná.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku predmetu nájmu po dohode s nájomcom a v sprievode s nájomcom, resp. so zástupcom nájomcu alebo ním poverenou osobou, najmä z dôvodu kontroly zariadenia a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prehliadku predmetu nájmu bezodkladne, najneskôr do 48 hodín od požiadania prenajímateľa. V prípade, ak nájomca neumožní vykonanie takejto prehliadky podľa vyššie uvedeného ani na druhé požiadanie prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený vykonať takúto prehliadku aj bez súhlasu a prítomnosti nájomcu.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. **Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu/výpožičky.**
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi ako aj aktuálne platnými hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
6. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, ktorí sa združujú v predmete nájmu pri plnení pokynov

nájomcu alebo s jeho vedomím. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené cudzími osobami v predmete nájmu (zákazníci, iné osoby príp. subjekty konajúce pre nájomcu).

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
8. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť, vrátane sprístupnenia predmetu nájmu pri výkone opráv, úprav a údržby a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi neposkytnutím uvedenej činnosti v potrebnom čase a rozsahu. Ak pri výkone opráv, úprav a údržby vznikne na majetku nájomcovi škoda, za túto škodu zodpovedá prenajímateľ v zmysle príslušných právnych predpisov.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi vznik mimoriadnej situácie. Je povinný bezodkladne od požiadavky prenajímateľa umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, električky a pod.) tvoriacich súčasť objektu. Inak je prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč.
10. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v nebytovom priestore iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a taktiež so stavebným povolením, resp. ohlásením stavebnému úradu. Úhradu nákladov pre prípad týchto zmien a úprav vrátane bezdôvodného obohatenia je nájomca oprávnený požadovať iba v prípade, ak sa na tom s prenajímateľom vopred dohodne písomne. Pre vylúčenie pochybností, v prípade zániku nájomného vzťahu (skončenia nájmu) sa prenajímateľ a nájomca výslovne dohodli, že nájomca nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila (prípadne) hodnota predmetu nájmu v dôsledku opráv, úprav alebo v dôsledku akýchkoľvek iných činností, ak nie je v tejto zmluve dohodnuté inak a/alebo sa k ich náhrade prenajímateľ písomne nezaviazal.
11. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri prvom odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi, resp. stavu po vykonaní zmien či úprav vykonaných v súlade s touto Zmluvou, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak Nájomca protokolárne vráti Nebytový priestor a kľúče od všetkých miestností Predmetu nájmu Prenajímateľovi. Inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, od ktorých nebudú v uvedenej lehote vrátené všetky kľúče Prenajímateľovi, a to na účet a náklady Nájomcu. Nájomca je povinný do 15 dní po skončení nájmu nahradiť Prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd Prenajímateľom. V prípade, že sa bude Nájomca alebo akékoľvek iné osoby zdržovať bez písomného súhlasu Prenajímateľa v Predmete nájmu i po ukončení nájomného vzťahu, je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu tieto osoby vykázat z Predmetu nájmu a tieto osoby do Predmetu nájmu nevpušťať, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté Nájomcovi v dôsledku uplatnenia tohto práva Prenajímateľa; obdobne to platí aj pre veci ktoré Nájomca nevypratal z Predmetu nájmu.
12. Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho

základe a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov ako aj zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.

13. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajíateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajíateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
14. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za priestory, ktoré užíva.
15. Nájomca nemá právo započítat' svoje pohľadávky alebo nároky voči prenajíateľovi proti akýmkoľvek pohľadávkam alebo nárokom prenajíateľa voči nájomcovi alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenajíateľovi.

VII.

Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví zmluvy, doručenie kuriérom, osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou alebo elektronické doručovanie do elektronickej schránky. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie, resp. otvorenie si zásielky, resp. elektronickeho podania.
2. Pre potreby doručovania sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy (článok I), ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností, a to spôsobom podľa tohto článku.
3. V prípade, ak počas platnosti zmluvy dôjde u nájomcu k zmene identifikačných údajov, je povinný toto oznámiť prenajíateľovi bezodkladne, avšak najneskôr do 30 dní od vykonanej zmeny. V prípade nedodržania tohto ustanovenia nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajíateľovi vznikla.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) zánikom predmetu nájmu,
 - c) zánikom nájomcu, resp. zánikom podnikateľského oprávnenia nájomcu umožňujúceho užívať predmet nájmu na účel podľa tejto zmluvy,

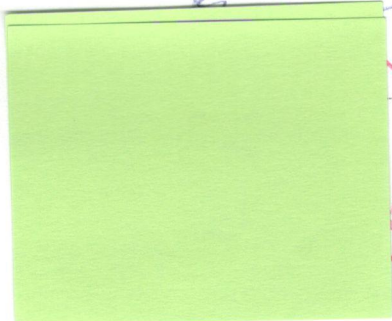
- d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa doručenou nájomcovi, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmenách predmetu nájmu, čo bráni užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe,
 - e) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu doručenou prenajímateľovi, ak:
 - nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - f) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota je v prípade výpovede podľa bodu 1 písm. f) tohto článku, teda výpovede bez uvedenia dôvodu, tri mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 3. V prípade, ak k výpovedi pristúpi jedna zmluvná strana z dôvodu, že druhá zmluvná strana preukázateľne porušuje svoje povinnosti podľa tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 1 mesiac. V prípade, ak je dôvodom výpovede neplatenie nájomného alebo iných peňažných záväzkov nájomcu, je výpovedná doba 15 dní. Výpovedná doba začína v prípade uvedenom v tomto bode plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede.
 4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň doby nájmu predmet nájmu uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak a vrátiť ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 5. Na zabezpečenie zaplatenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
 6. V prípade ukončenia nájmu je každá zmluvná strana povinná upozorniť druhú zmluvnú stranu na opatrenia, ktoré je nevyhnutné vykonať na to, aby sa zabránilo vzniku prípadných škôd, majetkovej, resp. inej ujmy, druhej zmluvnej strane.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47 a) ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, platných v čase podpísania zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle.

Za prenajímateľa: 14.8.2023

V Dolných Lovčiciach, dňa


A large rectangular area is redacted with a solid green color. Above the redaction, there is a blue ink signature. To the right of the redacted area, a portion of a red circular stamp is visible, containing the word "CICE" in white capital letters.

Za nájomcu: 14.8.2023

V Dolných Lovčiciach, dňa

POLESY s.r.o.


A large rectangular area is redacted with a solid green color. Above the redaction, the text "POLESY s.r.o." is printed in bold black capital letters.