

Z M L U V A

o prenájme nebytových priestorov

Č. zmluvy: Z32/2023

Čl. 1

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:	Obec Malý Lapáš Hlavná ulica 87/4, 951 01 Malý Lapáš IČO: 00611174 DIČ: 2021269668 Zastúpená: PaedDr. Peter Švec, Ph.D. – starosta obce
Nájomca:	Záhradný servis M & M s.r.o. Veľký Lapáš 251, 951 04 Veľký Lapáš IČO: 55229328 Zastúpená: Michal Mikula - konateľ

Čl. 2

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľnosti „Hostinec u Zemanov“, Hlavná ulica 91/5, Malý Lapáš na parcelnom čísle 60/1, zapísaná na LV č. 1552 - existujúce nebytové priestory okrem priestoru pódia (145 m²) a terasa (53 m²).

Čl. 3

Účel zmluvy

1. Priestory budú nájomcom využívané len na nasledovné účely:
 - a. prevádzkovanie pohostinstva,
 - b. predaj nápojov na priamu konzumáciu,
 - c. predaj hotových výrobkov na priamu konzumáciu,
 - d. organizovanie spoločenských, zábavných a kultúrnych akcií.
2. Na vyššie uvedenú činnosť musí mať nájomca príslušné oprávnenia uvedené v platnom živnostenskom liste.

Čl. 4

Doba platnosti zmluvy a ukončenie zmluvy

1. Nebytové priestory sa prenájímajú na dobu určitú od 01. 04. 2023 do 31.03.2028 na základe vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže zo dňa 29. 03. 2023.
2. Nájomný vzťah môžu zaniknúť:
 - a. dohodou zmluvných strán,
 - b. výpoveďou z ktorejkoľvek strany bez uvedenia dôvodu,
 - c. porušením ustanovení tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany môžu zmluvu vypovedať podľa § 10 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov. V prípade porušenia zmluvných podmienok podľa článkov tejto zmluvy, môže byť s nájomcom ukončená nájomná zmluva podľa dohody určeným dňom.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. V prípade výpovede zo strany nájomcu pred 31. 3. 2028, nájomca nemá nárok na vrátenie alikvótnej čiastky sumy investovanej do rekonštrukcie.
6. V prípade výpovede zo strany prenajímateľa pred 31. 3. 2028, nájomca má nárok na vrátenie alikvótnej čiastky sumy investovanej do rekonštrukcie.
7. Po ukončení nájomného vzťahu vzniknuté rozdiely v hodnote majetku sa zmluvné strany vzájomne vysporiadajú do 30 dní.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného je určená v súlade so zákonom č. 526/1990 Z. z. o cenách a uznesenia OZ obce Malý Lapáš č. 35/2023, zo dňa 3. 3. 2023.
2. Nájomné bude hradené 1 x mesačne vždy k 15-temu dňu v mesiaci za predchádzajúci mesiac od podpisu zmluvy.
3. Výška nájomného je 396,00 eur vrátane DPH za mesiac.
4. Cena za energie (elektrina, plyn) nie je súčasťou nájmu a hradí ich nájomca, za týmto účelom uzatvorí zmluvu s dodávateľom energií, kde odberné miesto bude evidované priamo na nájomcu.
5. Cena za vodné nie je súčasťou nájmu, hradí ju nájomca a je určená podružným meraním na vodovodnej prípojke podľa cenníka prevádzkovateľa vodovodu. Výška bude fakturovaná na základe vyúčtovacej faktúry prevádzkovateľa vodovodu do 15. dní od doručenia vyúčtovacej faktúry. V prípade vzniku nedoplatku v bode 5,6 a 7 článku 5, tejto zmluvy je povinný nájomca nedoplatok uhradiť v lehote splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní. V prípade, že nájomca nezaplatí, včas nedoplatok, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia, toto zmluvné ustanovenie sa vzťahuje aj pre prípad odstúpenia od zmluvy.
6. Cena za odvod odpadových vôd nie je súčasťou nájmu, nájomca do 5. dní od účinnosti tejto zmluvy uzatvorí s Obcou Malý Lapáš zmluvu o odvádzaní odpadových vôd.
7. Cena za odvoz komunálneho odpadu nie je súčasťou nájmu, je určená podľa aktuálneho VZN Obce Malý Lapáš o verejnej kanalizácii, odpadových vodách, vodách z povrchového odtoku a spoplatňovaní spracovania odpadových vôd na území obce.

Čl. 6

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá.
2. Nájomca zrealizuje rekonštrukciu objektu v rozsahu interiéru, exteriéru, existujúce sociálne zariadenia a nové sociálne zariadenia podľa prílohy č. 1. v termíne do 30. 6. 2023. V prípade nedodržania tohto termínu sa bude jednať o podstatné porušenie tejto zmluvy a bude to zakladať výpovedný dôvod na okamžité ukončenie tejto zmluvy.

3. Nájomca zdokladuje výšku nákladov na rekonštrukciu do 15 dní od ukončenia rekonštrukcie. Následne bude vyhotovený preberací protokol, ktorý vyhotoví 5 členná komisia zložená z dvoch zástupcov obce, dvoch zástupcov prenajímateľa a stavebného dozoru.
4. Rekonštrukcia a zhodnotenie priestorov bude zaradená do majetku obce a to na základe preberacieho protokolu.
5. Zhodnotením priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, budú investície odrátavané v alikvótnej čiastke z mesačného nájmu, maximálne vo výške mesačného nájmu maximálne po dobu trvania nájmu. Výšku odpočítanej sumy nájomného oznámi prenajímateľ do 15 dní od ukončenia rekonštrukcie. Alikvótna časť už vyplateného nájomného bude nájomcovi v rovnakom termíne vrátená.
6. Nájomca sa zaväzuje hradiť všetky škody a náklady na opravu spôsobené na predmete prenájmu v dôsledku nedbanlivosti a neodbornej manipulácie.
7. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a po zabezpečení príslušných povolení potrebných na prerábku a rekonštrukciu predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať primeraným spôsobom prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly, či ich nájomca užíva riadnym spôsobom.
9. Prenajaté priestory a zariadenie poisťuje nájomca. Tovarové zásoby a zariadenie poisťuje nájomca.
10. Poistné udalosti na budove, prenajatých priestoroch sa zaväzuje nájomca ohlásiť prenajímateľovi do 24 hodín od zistenia škody.

Čl. 7

Povinnosti nájomcu

1. Označiť prevádzkovú jednotku (názov, činnosť, čas predaja, vedúci)
2. Činnosť vykonávať v súlade s platnými predpismi.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie podmienok požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a odpadového hospodárstva v zmysle platnej legislatívy. Ďalej zodpovedá za kvalifikovanú obsluhu vyhradených technických zariadení.
4. Nájomca zodpovedá za odborné prehliadky a skúšky všetkých elektrospotrebičov.
5. Nájomca zodpovedá za prevádzku vyhradených technických zariadení.
6. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany majetku, ktorý bol nájomcovi odovzdaný do užívania.
7. Nájomca spolupracuje pri inventarizácii budov, pozemkov a prenajatého zariadenia.
8. Nájomca je povinný udržiavať okolie prenajatej budovy ako v letnom, tak i v zimnom období.
9. Nájomca sa zaväzuje spolupracovať s obcou a spoločenskými organizáciami v obci pri organizovaní kultúrnych a spoločenských podujatí.

Čl. 8

Iné dojednania

1. Prenajímateľ potvrdzuje, že odovzdaná prevádzková jednotka je v stave zodpovedajúcom prevádzkovým a hygienickým predpisom, alebo ide o nedostatky, ktoré nebránia nájomcovi pri výkone činnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet prenájmu v stave v akom sa nachádzal po rekonštrukcii s prihliadnutím na prirodzené opotrebovanie.

Čl. 9

Súhlas dotknutej osoby so spracúvaním osobných údajov

1. Dotknutá osoba v zmysle § 5 písm. n) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z.z.“) poskytuje pre potreby prenajímateľa osobné údaje tak ako sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy a dáva súhlas so spracovaním všetkých svojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve a jej prílohách vrátane fotokópií osobných dokladov a preukazov, a to za účelom uskutočnenia úradných ako aj právnych postupov v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov alebo interných predpisov prenajímateľa vymedzeného predmetom tejto zmluvy.
2. Zároveň ako dotknutá osoba súhlasím, aby tieto osobné údaje boli prenajímateľom poskytnuté iným subjektom na území SR, ktoré na základe osobitných právnych predpisov vstupujú do právnych procesov súvisiacich s touto zmluvou. V priebehu spracúvania budú osobné údaje zverejnené, sprístupnené a poskytnuté, len ak to ustanovuje všeobecne záväzný právny predpis prípadne iný interný predpis prenajímateľa a za podmienok v ňom uvedených; oprávnenie zverejnenia sa nevzťahuje na všeobecne použiteľný identifikátor dotknutej osoby podľa osobitného predpisu.
3. Doba platnosti súhlasu sa viaže na dobu trvania preukázateľného účelu spracúvania osobných údajov dotknutej osoby. Zároveň účastníci tejto zmluvy sú si vedomí, že poskytnuté osobné údaje budú archivované a likvidované v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany obsahu porozumeli, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a preto táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie, zmluvu možno meniť a dopĺňať iba písomnými a očíslovanými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie OS Nitra.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpisom a účinnosť deň po zverejnení v centrálnom registri zmlúv.

V Malom Lapáši, dňa 30. 03. 2023

Nájomca
Záhradný servis M & M s.r.o.
Michal Mikula - konateľ

Prenajímateľ
PaedDr. Peter Švec, Ph.D.
starosta obce